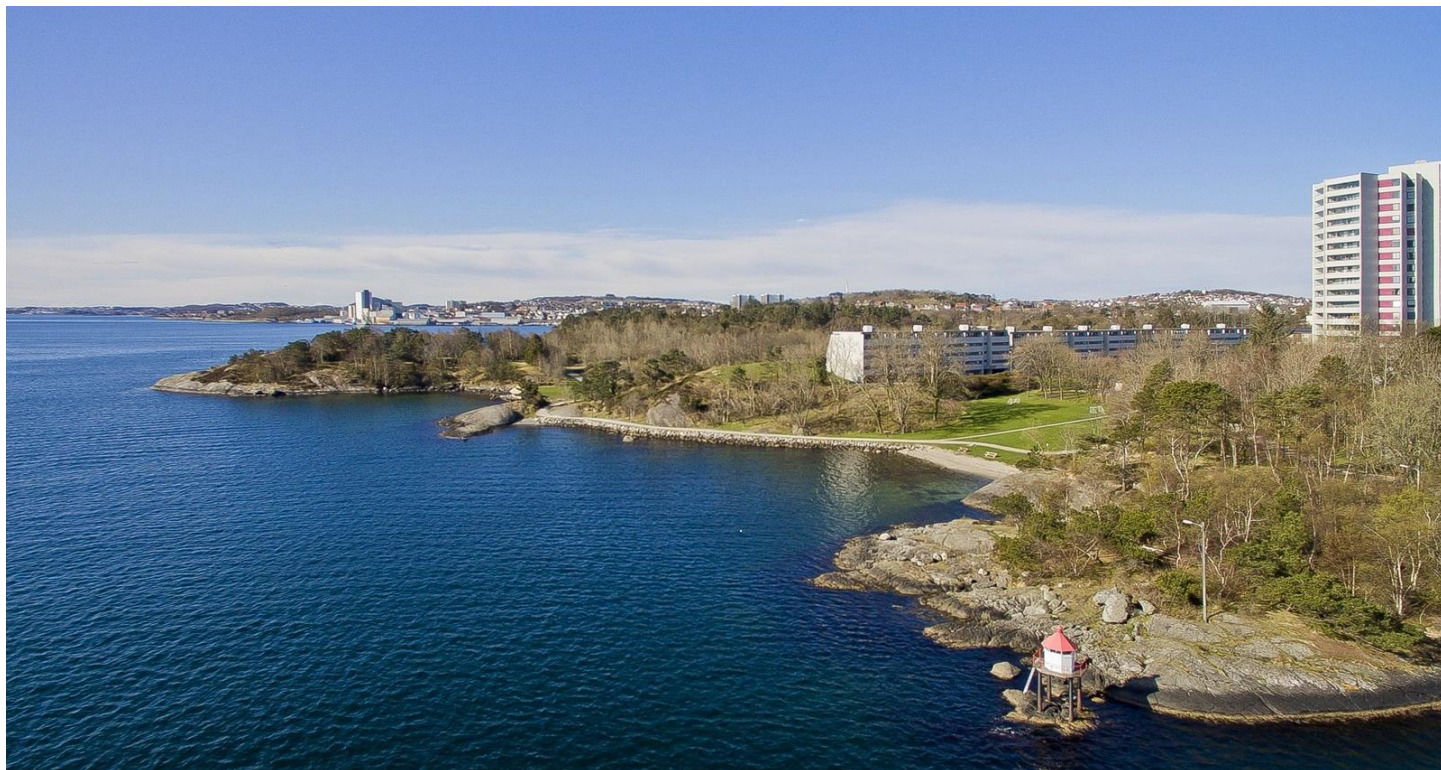




B/L ROSENLI



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Mandag 11. mai 2026 kl. 18.00 i Edlandshuset, Rosenli 12

Borettslaget Rosenli

Rosenli 17, 4015 Stavanger.

E-post: post@rosenli.no - Internettadresse: www.rosenli.no

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Rosenli.

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.

Dersom dere skal gjennomføre generalforsamlingen digitalt, må du logge inn på Min side via bate.no.

Mandag 11.05.2026, kl. 18:00

Edlandshuset

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Salg av utleieleilighet i 1.etasje Rosenli 15

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for to år
- 6.2 Valg av styremedlem for to år
- 6.3 Valg av varamedlemmer for ett år
- 6.4 Valg av valgkomité
- 6.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling
- 6.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Borettslaget Rosenli

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år.

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

5. Salg av utleieleilighet i 1.etasje Rosenli 15

Styret foreslår å selge leiligheten i Rosenli 15 for å frigjøre kapital til vedlikehold og opprustning av bad og utleieleilighet i Edlandshuset. Styret vil anta at salgssummen kan bli ca 2,5 millioner. Dersom leiligheten selges vil den inngå som en ny andel i borettslaget. Se vedlagt beskrivelse av saken og tegning.

Forslag til vedtak: **Vedtak 1:** Generalforsamlingen vedtar at styret øker antall andeler i borettslaget ved å opprette en ny andel knyttet til leiligheten i Rosenli 15.

Vedtak 2: Generalforsamlingen vedtar at den nye andelen får et pålydende kr 100. Innskudd settes til kr 18.100 og tilhørende andel fellesgjeld vil da utgjøre om lag kr 70.000. Generalforsamlingen vedtar at andelen selges med overkurs. Overkursen skal utgjøre differansen mellom salgspris og summen av innskudd og andel fellesgjeld.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at vedtak 1 og vedtak 2 vedtas.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for to år

Valgkomiteens innstilling:

Per Morten Mørk velges til styreleder for to år.

Forslag til vedtak: Per Morten Mørk ble valgt til styreleder for to år.

6.2 Valg av styremedlem for to år

Valgkomiteens innstilling:

Arne Johan Larsen velges til styremedlem for to år (ny)

Milena Suboticki ble valgt for to år i 2025 - dermed ikke på valg.

Forslag til vedtak: Arne Johan Larsen ble valgt til styremedlem for to år.

6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Valgkomiteens innstilling:

Charlotte Skurtveit Jacobsen velges for ett år (ny).

Bjørn Romsbotn er forespurt og har sagt seg villig til å ta gjenvalg for ett år.

Forslag til vedtak: Charlotte Skurtveit Jacobsen og Bjørn Romsbotn ble valgt til varamedlemmer for ett år.

6.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteens innstilling:

Einar Haualand - gjenvalg for ett år.

Louise Leira-Johansen - gjenvalg for ett år.

Inger Elvik - velges for ett år (ny).

6.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

115 Borettslaget Rosenli

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		12 340 956	12 340 956	12 341 523
Leieinntekt lokaler		382 099	330 364	376 204
Tillegg felleskostnader		6 000	6 000	6 000
Leieinntekter fra antenner		326 280	350 704	140 000
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		503 712	503 712	503 712
Andre driftsinntekter	1	103 664	95 500	104 088
Lading el-bil		142 837	212 270	100 000
Sum inntekter		13 805 548	13 839 506	13 571 527
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	453 547	453 548	453 547
Avskrivninger	7	88 987	88 987	70 851
Forretningsførerhonorar		424 501	403 524	444 452
Tilleggstjenester forretningsfører		32 122	46 276	14 000
Revisjonshonorar	3	36 485	33 781	35 000
Vaktmestertjenester	4	1 414 284	1 341 187	996 000
Drift og vedlikehold	5	2 872 123	3 980 395	2 612 000
TV og/eller internett		1 412 250	1 209 721	1 452 600
Renovering		0	2 375 235	650 000
Forsikringer		906 602	885 359	995 937
Kommunale avgifter		2 165 335	2 038 578	2 490 100
Energi/strøm		449 748	471 331	460 000
Kontingent Boligbyggelag		92 400	79 200	92 400
Administrasjonskostnader		114 615	149 990	161 000
Sum kostnader		10 462 998	13 557 112	10 927 887
Driftsresultat		3 342 550	282 393	2 643 640
Finansielle poster				
Renteinntekter		377 460	153 907	320 000
Kundeutbytte		327	0	20 000
Rentekostnader		1 146 525	920 715	1 072 480
Netto finanskostnader		768 738	766 807	732 480
Resultat	6	2 573 812	-484 414	1 911 160

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	7	621 945	621 945
Bygninger	7	37 603 566	37 603 566
Parkeringsanlegg	7	187 843	187 843
Andre driftsmidler	7	157 345	246 332
Finansielle anleggsmidler			
Andel i vaktmesterselskap	4	134 000	134 000
Sum anleggsmidler		38 704 700	38 793 687
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		192 963	104 747
Forskuddsbetalte kostnader		1 345 301	1 206 231
Andre fordringer		17 542	121 878
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		12 003 989	9 830 619
Sum omløpsmidler		13 559 795	11 263 475
SUM EIENDELER		52 264 495	50 057 161

115 Borettslaget Rosenli

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		26 400	26 400
Opptjent egenkapital		20 096 450	17 522 638
Overkursfond		1 550 000	1 550 000
Sum egenkapital	8	21 672 850	19 099 038
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	9	21 325 052	21 646 999
Borettsinnskudd		7 498 300	7 498 300
Sum langsiktig gjeld		28 823 352	29 145 299
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		35 751	31 245
Leverandørgjeld		1 682 847	1 625 603
Påløpne renter		11 662	12 988
Annen kortsiktig gjeld		38 032	142 988
Sum kortsiktig gjeld		1 768 293	1 812 824
Sum gjeld		30 591 644	30 958 123
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 264 495	50 057 161

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Inger Elvik
Styreleder

Tonje Fjermestad Aase
Styremedlem

Milena Suboticki
Styremedlem

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 fratrasket 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.

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	397 500	397 500
Arbeidsgiveravgift	56 047	56 048
Sum personalkostnader	453 547	453 548

Boligselskapet har ingen ansatte og defor ingen pensjonsforpliktelse.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Tjensvoll Servicesentral

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Innestående 31.12.	134 000	134 000
Netto driftskostnader	9 883 967	8 183 140
Innbetalt driftskapital	1 397 593	1 326 847
Andel drift	1 397 593	1 326 847
Skyldig/tilgode hos TSS	0	0

I posten inngår kr 16 691 for Attende AS og 1 397 593 for Tjensvoll Scervicesentral. Totalt kr 1 414 284.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	555 735	522 566
6500 Verktøy	0	6 582
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 696 235	2 605 873
6610 Edlandshuset	70 919	154 883
6630 Vedlikehold uteområde	53 199	30 700
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	103 742	152 364
6730 Teknisk rådgivning	28 275	96 719
6780 Drifts- og serviceavtaler	346 383	392 630
6900 Elektronisk kommunikasjon	17 633	18 078
Sum	2 872 123	3 980 395

Note 6 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	2 573 812	-484 414
Opptak av lån	0	21 890 747
Avdrag på lån	-321 947	-12 084 603
Tilbakeføring av avskrivning	88 987	88 987
Endring disponible midler	2 340 852	9 410 716
Omløpsmidler	13 559 795	11 263 475
Kortsiktig gjeld	1 768 293	1 812 824
Disponible midler	11 791 502	9 450 650

Note 7 - 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	203 175	163 218	62 946	0	16 923
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	80 325	18 135	58 885	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 antenneanlegg	Entredører, høyblokk	Entredører, lavblokk	Rehabilitering Edlandshuset	Innglassing, 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 :						

Note 7 - 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

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	26 400	0	26 400
Overkursfond	1 550 000	0	1 550 000
Egenkapital	20 096 450	2 573 812	17 522 638
Sum Egenkapital	21 672 850	2 573 812	19 099 038

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	16368091662
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	4.99 %
Betingelser:	p.t. rente
Beregnet innfridd:	30.12.2053
Opprinnelig lånebeløp:	21 890 747
Lånesaldo 01.01:	21 646 999
Avdrag i perioden:	321 947
Lånesaldo 31.12:	21 325 052
Saldo 5 år frem i tid:	19 326 139

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 28 823 352 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 en bokført verdi på kr. 38 704 700.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Rosenli.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Rosenli

Styreleder	Inger Elvik (sign.)	12.04.2026
Styremedlem	Tonje Fjermestad Aase (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Milena Suboticki (sign.)	07.04.2026

Til generalforsamlingen i Borettslaget Rosenli

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Rosenli som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 ansvarlig 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.

Offices in:

Oslo	Kristiansand
Arendal	Stavanger
Bergen	Trondheim
Drammen	Tynset
Hamar	

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 92.220.xxx.xxx

2026-04-13 13:39:01 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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.

ÅRSMELDING FOR ROSENLI BORETTSLAG

April 2025 – april 2026

Innledning

Styret legger med dette frem årsmeldingen for perioden april 2025 til april 2026. Året har vært preget av både ordinær drift og prosessen rundt spørsmålet om utvidelse av balkongene i høyblokkene. Det har også vært et år med god deltakelse på dugnad, aktiv bruk av Edlandshuset og et sterkt engasjement fra beboerne i flere saker. Styret takker alle som har bidratt til et godt bomiljø og til å holde Rosenli borettslag ryddig, trygt og velfungerende.

Styrets arbeid

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Inger Elvik

Styremedlem: Tonje Fjermestad Aase

Styremedlem: Milena Suboticki

Varamedlem: Magnus Haugaasen

Varamedlem: Bjørn Romsbotn

Styret har hatt 11 styremøter fra april 2025 til april 2026, i tillegg til løpende oppfølging av drift, vedlikehold, avtaler og henvendelser fra beboere. «Styrets time» har fortsatt som et fast tilbud første tirsdag i måneden, og har vært et lavterskeltilbud for dialog mellom styret og beboerne.

HMS og brannvern

Brannsikkerhet har vært et prioritert område. To brannsentraler i høyblokkene gikk ut av produksjon, og styret vedtok å skifte dem ut etter anbefaling fra leverandør. Styret har også minnet om viktigheten av fungerende røykvarslere, brannslukningsutstyr og forsvarlig bruk av levende lys, spesielt i juleperioden.

Bomiljø og trivsel

Styret har gjennom året håndtert flere henvendelser knyttet til bomiljø:

- Gjentatte påminnelser om korrekt parkering av el-sparkesykler.
- Oppfordringer om å holde fellesarealer frie for gjenstander og skrot.
- Påminnelser om å sikre innglassingene i høyblokkene mot vind og slamring.
- Informasjon om riktig avfallshåndtering etter flere tilfeller av feilplassering av avfall ved nedgravde containere.

Styret har også oppfordret til nabohjelp i forbindelse med møter og arrangementer, og til å bruke uteområdene aktivt.

Drift og vedlikehold

Vaktmesterordningen

John Helge Skorve gikk over i ny stilling i Tjensvoll Servicesentral våren 2025, og Karl Johan Ellingsen overtok som vaktmester. Han har fått god opplæring og kommet godt i gang.

Vedlikehold og reparasjoner

I perioden er følgende gjennomført eller igangsatt:

- Oppgradering av terrassen ved Edlandshuset.
- Beskjæring av trær og busker på fellesområdet høsten 2025.
- Fjerning av eierløse sykler og opprydding rundt sykkelskuret.
- Montering av nye antenner på taket av Rosenli 15 etter avtale med Ice/Lyse.
- Montering av håndlister i tre på rekkverkene utenfor høyblokkene.
- Oppfølging av skader etter innbrudd i kjelleren i Rosenli 15 i januar 2026.
- Tettet hullene i asfalten på parkeringsplassen
- Utvidet avtalen med Anticimex med 5 nye rottefeller bak lavblokkene i Digranesveien
- Fjerning av nøkkelbokser i forbindelse med riving av den gamle trafostasjonen.

Parkering og trafikk

Styret har behandlet flere saker knyttet til parkering:

- Fremmedparkering ble vurdert, men styret besluttet å avvente tiltak.
- Oppfordringer om korrekt parkering i carporter og på oppmerkede plasser.
- Informasjon om midlertidig stenging av parkeringsplasser ved kranløft.
- Oppfordring til elbileiere om å flytte bilen når lading er fullført.

Avfall og orden

Styret har gjentatte ganger minnet om:

- Riktig sortering av avfall.
- At oppussingsavfall ikke skal kastes i restavfall.
- At fellesarealer ikke skal brukes til lagring/kasting.
- At mating av fugler kun er tillatt om vinteren og kun på godkjente steder.

Prosjekter

Balkongprosjektet i høyblokkene

Dette har vært årets største sak. Prosessen har inkludert:

- Informasjonsmøter, teltvisning og skriftlig materiale fra Balco.
- Mange spørsmål fra beboere om økonomi, juss, lysforhold, støy, støv, sikkerhet, betongtilstand og vedlikeholdsbehov.
- Utsatt ekstraordinær generalforsamling for å sikre tilstrekkelig informasjon.
- Informasjonsmøte i november 2025.
- Ekstraordinær generalforsamling 26. januar 2026, hvor 138 stemte nei og 12 stemte ja til utvidelse av balkongene.

Etter avstemningen har styret startet arbeidet med prosjektet utskifting av innglassingen og maling av blokkene som ordinært vedlikehold.

Tilfluktsrom

Sivilforsvaret gjennomførte tilsyn i tilfluktsrommene i august 2025. Tilsynet avdekket mangler knyttet til merking, utstyr, driftsinstrukser og et ødelagt kullfilter i Rosenli 15. Frist for utbedring er satt til september 2026, og styret har startet arbeidet med å planlegge nødvendige tiltak og kostnader.

Trafostasjon

Lnett har revet den gamle trafostasjonen ved høyblokkene og erstattet den med en mindre enhet. Området skal tilbakeføres til friområde.

Kajakkprosjektet

- Det er innkjøpt kajakkstativ som skal plassere bak garasjen, og som er planlagt montert under dugnaden våren 2026.
- Foreslått begrensning: én kajakk per person.

Grillplassen

Styret kjøpte inn to nye firkantede bord med benker, som ble levert i september 2025.

Elbillading

Det har vært flere meldinger om problemer med dagens ladere. Styret har startet arbeidet med å vurdere nytt ladeopplegg og økt kapasitet.

Møtevirksomhet og beboerengasjement

Det har vært god deltakelse på:

- Vårdugnad 5. mai 2025
- Informasjonsmøter om balkongprosjektet

Styret har også oppfordret beboere til å bidra i hagegruppe og til å holde foredrag eller aktiviteter i Edlandshuset uten at noen har meldt interesse for dette.

Forhold til kommunen

Styret har også i år hatt en ryddig kontakt med kommunen, selv om vi ikke alltid synes vi når fram med våre henvendelser. Vi har hatt mest kontakt boveilederen for vårt område. Han har ansvar for å veilede leietakere i de kommunale boligene om våre ordensregler og vedtekter, og følge opp når det oppstår problemer.

Økonomi

Styret har fulgt opp økonomien i tråd med budsjett og vedtak. Ekstern utleie av selskapslokalene i Edlandshuset ble midlertidig stoppet for å vurdere økonomien i ordningen. Kostnader knyttet til vedlikehold, brannsentraler, tilfluktsrom og balkongprosessen vil bli nærmere omtalt i regnskap og budsjett.

Planer fremover

Styret vil i kommende periode prioritere:

- Innhenting av tilbud på utskifting av innglassing og maling av høyblokkene
- Oppfølging av tilsynsrapport for tilfluktsrom
- Videre arbeid med elbillading
- Ferdigstillelse av kajakkstativ
- Oppfølging av grillplassen
- Oppussing av inngangspartier i lavblokkene når større prosjekter tillater det
- Fortsatt fokus på bomiljø, trygghet og ryddighet

Avslutning

Styret takker alle beboere for godt samarbeid og stort engasjement gjennom året. Takk til alle som har deltatt på dugnader, møter og aktiviteter, og til alle som bidrar til å gjøre Rosenli til et godt sted å bo.

Stavanger, april 2026

Styret i Rosenli Borettslag 2025–2026

Inger Elvik – styreleder

Tonje Fjermestad Aase – styremedlem

Milena Suboticki – styremedlem

Magnus Haugaasen – varamedlem

Bjørn Romsbotn – varamedlem

Sak 5: Salg av utleieleilighet i første etasje i Rosenli 15

Hva saken gjelder:

Sakens bakgrunn

Rosenli borettslag eier tre utleieleiligheter: to i andre etasje i Edlandshuset Rosenli 12 og en i første etasje i Rosenli 15. Den ene leiligheten i Edlandshuset er utleid, den andre leiligheten er ikke byggesegodkjent og heller ikke utleid. Leiligheten i Rosenli 15 er for tiden utleid med en oppsigelsestid på 2 måneder.

Styret foreslår å selge leiligheten i Rosenli 15 for å frigjøre kapital til vedlikehold og opprustning av bad og utleieleilighet i Edlandshuset. Styret vil anta at salgssummen kan bli ca. 2,5 mill. Dersom leiligheten selges vil den inngå som en ny andel i borettslaget, se vedlagte tegning av leiligheten.

Borettslaget står foran store vedlikeholdsoppgaver som skifte av innglassing, maling av blokkene, rørfornyning, løpende vedlikehold som lekkasjer mm. Edlandshuset må også vedlikeholdes når det gjelder brannisolering, maling, tak, vegger og vinduer. Dette vil kreve store ressurser. Ved et eventuelt salg vil en frigjøre kapital som vil være et nødvendig tilskudd til finansieringen.

I tillegg til de vanlige oppgavene for styret, som oppfølging av løpende prosjekter og behandling av saker fra beboerne, skal styret være utleier av leiligheter, selskapslokale og gjesterom. Det er viktig å avlaste styret for administrative oppgaver, og en reduksjon av utleievirksomheten kan bidra til dette.

Gjennomgang av reglene for salg av leilighet og opprettelse av ny andel

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall gjøre vedtak om å øke antall andeler eller selge fast eiendom, jf. borettslagsloven § 8-9 nr. 2 og 3, jf. § 3-2.

Når det opprettes en ny andel for en bolig som tidligere har vært brukt til utleie, må vedtaket også angi andelens pålydende og eventuell over- eller underkurs. Pålydende er den faste verdien på andelen, mens overkurs (som er aktuelt her) er det beløpet andelseieren betaler i tillegg til pålydende. Hensikten er å sikre at den nye andelseieren betaler sin rettfærdige andel, slik at eksisterende andelseiere ikke taper økonomisk på at det opprettes en ny andel.

Det vil ofte være aktuelt med overkurs – som i vårt tilfelle – fordi borettslaget har opparbeidet egenkapital gjennom årenes løp, blant annet gjennom nedbetaling av fellesgjeld og økte eiendomsverdier.

Pålydende og overkurs for leiligheten i Rosenli 15

Andelen for leiligheten må opprettes med samme pålydende som de eksisterende andelene i borettslaget, det vil si kr. 100, i tråd med kravet om likebehandling.

Innskuddet skal fastsettes etter samme prinsipper som for tilsvarende andeler. Det er lagt til grunn et innskudd på kr. 18 100, basert på beregninger av tilsvarende toromsleiligheter i borettslaget på samme størrelse (ca. 50 kvm), og hvor det er tatt høyde for beliggenheten i 1. etasje og tidligere formål som utleieleilighet.

Fellesgjelden for tilsvarende leiligheter, basert på tilsvarende fordelingsnøkkel, er i dag om lag kr. 70 000.

Overkursen fastsettes som differansen mellom borettslagets markedsmessige pris for leiligheten og summen av innskudd (kr. 18 100) og tilhørende andel fellesgjeld (kr. 70 000). Overkursen sikrer med det at ny andelseier trer inn på like, økonomiske vilkår som de øvrige andelseierne i laget.

Eksempel: Ved en salgspris på kr. 2 000 000 vil kjøper overta ca. kr. 70 000 i fellesgjeld, som betales ned gjennom de månedlige felleskostnadene. I tillegg betaler kjøper kr. 1 930 000 til borettslaget. Av dette utgjør kr. 18 100 innskudd og kr. 1 911 900 overkurs. Borettslaget mottar altså det som betales direkte fra kjøper (innskudd og overkurs), mens kr. 70 000 er fellesgjeld som kjøper overtar og betaler ned gjennom felleskostnadene.

Krav om generalforsamlingens samtykke til opprettelse av ny andel og salg av utleieleilighet

For å kunne opprette en ny andel knyttet til leiligheten i Rosenli 15 og gjennomføre salg av denne, kreves det nå samtykke fra generalforsamlingen. Etter borettslagsloven må slike beslutninger behandles særskilt, og det må fattes egne vedtak både om opprettelse av ny andel og om de økonomiske vilkårene knyttet til denne.

Forslag til vedtak:

Vedtak nr. 1:

Generalforsamlingen vedtar at styret øker antall andeler i borettslaget ved å opprette én ny andel knyttet til leiligheten i Rosenli 15.

Vedtak nr. 2:

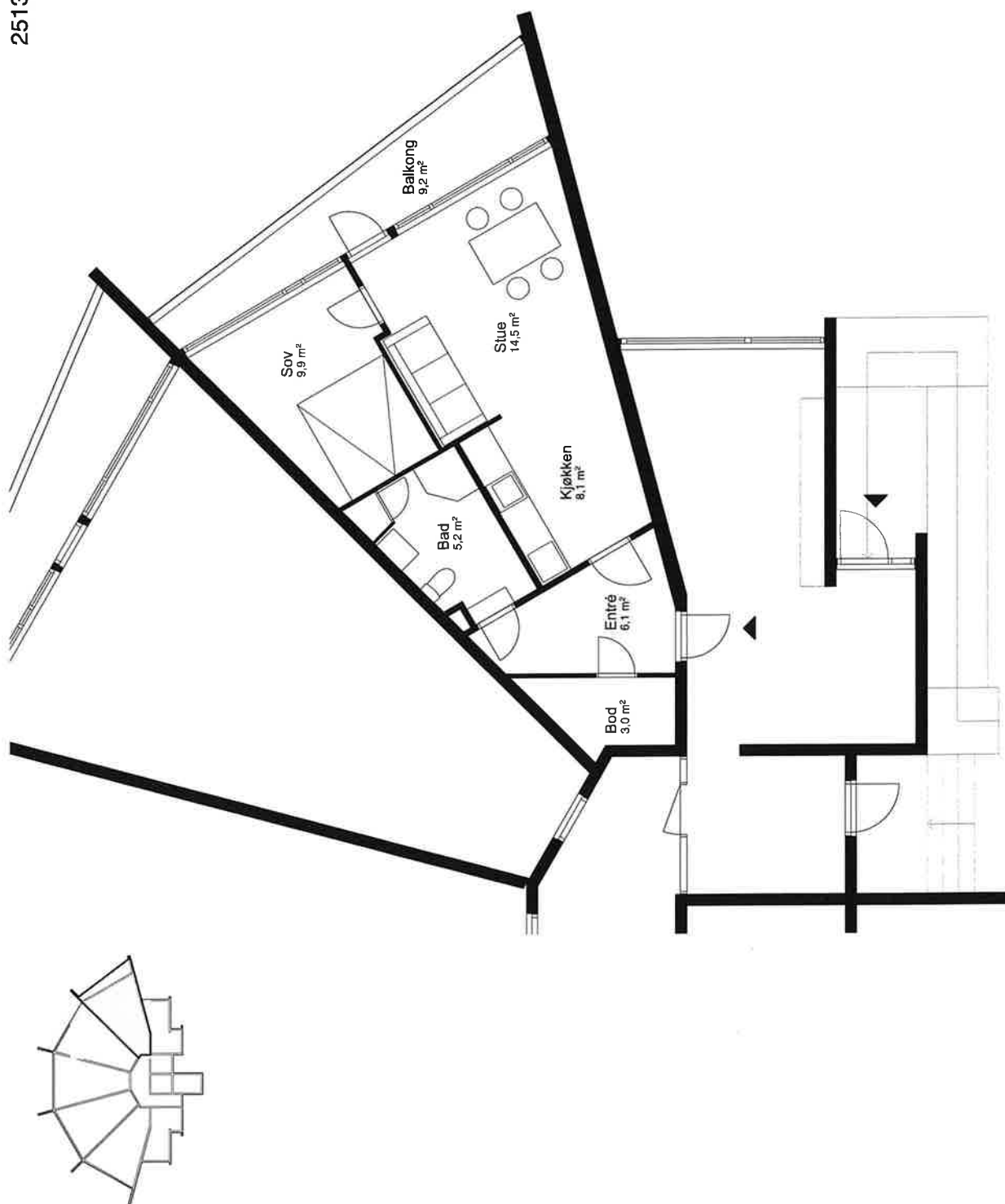
Generalforsamlingen vedtar at den nye andelen får et pålydende på kr. 100. Innskuddet settes til kr. 18 100, og tilhørende andel fellesgjeld vil da utgjøre om lag kr. 70 000. Generalforsamlingen vedtar at andelen selges med overkurs. Overkursen skal utgjøre differansen mellom salgspris og summen av innskudd og andel fellesgjeld.

Vedtakene må vedtas med 2/3-flertall av de fremmøtte på generalforsamlingen.

2513 - Rosenli 15 - Utleieleilighet

Borettslaget Rosenli
1103 - 54/674

Byggemelding
Plantegning
1:100 (A4)
15.07.2025



ARKITEKT — SMEDVIG

BL Rosenli

Innstilling til valg - 2026

Styreleder:

Per Morten Mørk. Ny. Velges for 2 år.

Styremedlemmer:

Milena Suboticki. Ikke på valg – 1 år igjen.

Arne Johan Larsen. Ny. Velges for 2 år.

Varamedlemmer:

Charlotte Skurtveit Jacobsen. Ny. Velges for 1 år.

Bjørn Romsbotn. Gjenvalg for 1 år.

Valgkomité:

Einar Haualand. Gjenvalg for 1 år.

Louise Leira-Johansen. Gjenvalg for 1 år.

Inger Elvik. Ny. Velges for 1 år.

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

Rosenli, 25. februar 2026

Louise Leira-Johansen

Erlend Bruvik

Einar Haualand

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2026.

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2026

.....
(andelseiers underskrift)

Stemmerett har andelseier eller person med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

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 medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.