



Til beboerne i Borettslaget Rosenli

**Informasjon om arbeidet med mulig utvidelse av balkongene og utskifting av innglassingen**

Styret,

November 2025

## Utvidelse av balkongene i høyblokkene

### 1. Hva saken gjelder

I dette skriftlige materialet ønsker styret å besvare de spørsmålene vi kan. Det er avgjørende at flest mulig fordeler og ulemper ved en eventuell utvidelse er opplyst, før vi gjennomfører en avstemning om ja eller nei til utvidelse av balkongene i høyblokkene Rosenli 15 og 17 i den ekstraordinære generalforsamlingen i januar 2026.

Et slikt tiltak krever samtykke fra **2/3 av de fremmøtte** på generalforsamlingen etter borettslagsloven § 8-9.

Fra borettslagsloven

*§ 8-9.Vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga*

*Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald,*

### 2. Har alle andelseierne stemmerett på generalforsamlingen?

Alle andelseierne har stemmerett på generalforsamlingen fordi dette er en endring av borettslagets eiendom og fasade som hele borettslaget i utgangspunktet har interesse i.

Hver andel har en stemme.

Man kan ha fullmakt for bare EN annen andelseier. Ingen annen informasjon må påføres skjema da dette vil gjøre fullmakten ugyldig. Vedlagt dette skrivet følger et fullmaktsskjema.

Fullmaktsskjema vil også bli vedlagt innkallingen og sakspapirene når den tid kommer.

Fra borettslagsloven

*§ 7-10.Røysterett. Habilitet*

*(1) Kvar andelseigar har ei røyst på generalforsamlinga, sjølv om andelseigaren har fleire andelar. Ein andelseigar kan dessutan røyste som fullmektig for ein annan andelseigar. For ein andel med fleire eigarar kan det berre bli gitt ei røyst.*

### 3. Hvorfor gjør vi dette (bakgrunn / historikk / premisser)

#### Innglassingen må byttes

Innglassingen i høyblokkene ble montert i 1998. Innglassingen har vært moden for utskifting i lengre tid. Glass, skinner og fester må stadig skiftes, og det er vanskelig å få tak i nye deler. I den siste stormen falt det ut to glass i en av leilighetene. Styret er bekymret for hva som kan skje når neste storm kommer.

#### Utvidelse når vi først skal i gang med et prosjekt

Tidligere, og det nåværende styret har hatt løpende kontakt med firmaet Balco, som kan levere både innglassing og utvidelse (byantikvaren skal ta stilling til dette). Første kontakt med Balco var i august 2020. I oktober 2021 vedtok daværende styre å starte et forprosjekt for en eventuell

utvidelse av balkongene, dette i forbindelse med behov for ny innglassing. I juli 2022 signerte styret, etter forslag fra Balco, en samarbeidsavtale om forprosjektet, som skulle legges fram for en ekstraordinær generalforsamling (vedlegg 1). Både Balco og styret har hatt kontakt med byantikvaren om hva de kan akseptere/vurdere av fasadeendring og materialvalg gjennom denne prosessen.

#### Byantikvarens anbefaling

Byantikvarens anbefaling har vært tydelig på at det visuelle inntrykket av blokkene ikke må endres og at all endring må være utført i betong. Innglassingen kan heller ikke byttes på en måte som endrer uttrykket til blokkene. En endelig vurdering vil bli gjort når vi søker kommunen om fasadeendring hvis vi går i gang med prosjektet.

#### Nåværende status på fasaden/brystningen/rekkverket

Styret har hatt kontakt med Multiconsult som har vurdert de tekniske løsningene Balco har presentert. Multiconsult har også vært teknisk konsulent for flere prosjekter i Rosenli, og har god kunnskap om blokkene, også kvaliteten på betongen.

Håkon Eggebø hos Multiconsult har uttalt følgende: “Det jeg kan si er at tilstanden på blokkens betongfasader er generelt nokså god. Det er ingen ting mhp. betongens tilstand som hindrer ønsket løsning fra Balco.

Som tidligere anbefalt tenker jeg dere bør male begge blokkene samtidig som dere (evt) går for nye balkonger, da må det også inkluderes utbedring av enkelte betongskader, men det er en relativt liten sak i denne sammenheng”.

Styret vil imidlertid også si at det vil være et usikkerhetsmoment knyttet til betong som er eldre enn 50 år. Armeringskorrosjon/rust med påfølgende rustsprengninger er en utfordring på eldre betongbygg. Men risikoen kan reduseres med et systematisk og godt vedlikehold.

#### **Utvidelse av balkongene i høyblokkene**

Forslaget er å utvide balkongene med 65 cm. Brystningen/rekkverket og vangene mellom leilighetene skal fortsatt være i betong. Brystningen/rekkverket vil bli samme høyde som i dag med eventuelt 2 håndløpere til dagens høydekrav.

#### Lysforholdene

Lysforholdene vil bli endret på grunn av at både balkonggulv og taket over balkongene blir lengre fra vinduene i leilighetene. Dette vil ha større innvirkning på leilighetene som allerede vender slik at de har kortere sol på balkongene og i leiligheten. Noe mindre direkte sol inn i leiligheten må nok regnes med.

#### Areal

Balkongene får med en eventuell utvidelse en størrelse som gjør at en får plass til mer, og eksempelvis får en plass til større møblement, og kan møblere dette friere.

#### Rekkverk

Ved endring av balkongen kan vi heve rekkverket (dvs sette på et ekstra ståltrekkverk) så det blir i tråd med kravene til sikker høyde jamfør byggt teknisk forskrift.

### Værbeskyttelse

Det er viktig å huske at innglassingen uansett ikke vil være slik at balkongen kan betraktes som et nytt rom. Både pga. byantikvarens krav til utseende og de tekniske mulighetene på et så værutsatt sted og krav til ventilasjon vil innglassingen fortsatt slippe gjennom både vann og vind.

## **4. Gjennomføring av prosjektet**

Forprosjektet til Balco tar utgangspunkt i at begge prosjektene (innglassing og utvidelse eller bare innglassing) trenger samme rigg dvs. stillaser, kraner og montører.

### Tid

Det som skiller vedlikehold/innglassing fra utvidelse, er at man i dag ikke helt vet kvaliteten eller status på rustsprengningen av betongen som er på brystningen under dagens rekkverk. Ved utvidelse blir modulene støpt og gjort klart i fabrikk slik at det bare er å montere dem, mens det ved bytte av kun innglassing må en påberegne mer rehabilitering av betongen på stedet. Ved nybygg så vet man tiden på rivning/saging og montering. Beregnet byggetid på kun innglassing er ca. 8 mnd., og beregnet byggetid på innglassing og utvidelse er ca. 9 mnd.

### Stenging av balkongene og lyd

Ved en utvidelse vil arbeidet pågå i puljer og blokk for blokk for å redusere støy/støv og sikre logistikk. Klatrende-stilas vil bli brukt for å begrense tidsperspektivet balkongene er stengt for bruk.

I praksis betyr det:

- Det monteres 5 stk. klatrestillas på den blokken man starter med. Dette stillaset er en motorisert arbeidsplattform som heves og senkes etter ønske.
- Man demonterer og sager bort rekkverket horisontalt en og en på hele blokken.
- Etter dette starter monteringen av nye betongelementer med kraner og de 5 klatrestillasene fra bunn og til sist monterer man innglassingen på de nye betongrekkverkene.

### Hva betyr det at "Balco forbeholder seg for konstruksjonsmessige endringer"

Det er endringer i forhold til i hovedsak fotomontasje vist opp i informasjons foldere og på visning hos borettslaget. Tekniske tilpasninger og nødvendige forandringer (sikkerhet og/eller myndighetskrav) med intensjon om å ikke gjøre for store fratrekk på fasadeuttrykket med mindre styret og/eller kommune godkjenner endring.

## **5. Vurderinger**

Ved utvidelse og innglassing vil det bli ny fasade/ bygningsdeler på store deler av høyblokkene. Dette vil kunne redusere behovet for reparasjon og rehabilitering av betongen i framtida. Det vises til nåværende rustsprengning i betongfasade/brystninger, rustne rekkverk, og at eldre vinduer og dører vil bli bedre skjermet for vær og vind. Økonomisk vil det kunne være en fordel å

ta begge operasjonene med utvidelse og innglassing samtidig. Inkludert betongrehabilitering og maling. Dette fordi det er svært kostnadskrevende å utføre arbeid opp til 16 -17 etasjers høyde, særlig når det skjer i flere ulike framtidige operasjoner.

Samtidig vet vi at vi muligens står foran andre vedlikeholdsprosjekter i framtiden slik som utskifting av vinduer og dører, rørsystemet osv.

## **6. Fordeling av kostnadene for utvidelsen av balkongene**

Beløpene brukt i kostnadsoverslaget er fra et tilbud mottatt fra Balco. Den tekniske løsningen i tilbudet ble gjennomgått av Håkon Eggebø fra Multiconsult som konkluderte med at det var gjennomførbart. Dette tilbudet er gått ut og nye forhandlinger vil måtte gjennomføres før en eventuell kontraktsinngåelse.

### Kostnad utvidelse

Utvidelsesprosjektet omfatter kostnadene med å utvide balkongene i Rosenli 15. og 17. Disse kostnadene fordeles på de 164 leilighetene i høyblokkene og er vurdert til kr 46 995 488 inkl. mva.

### Kostnad vedlikehold

Vedlikeholdsprosjektet omfatter kostnadene for vedlikehold på fasaden og balkongene i Rosenli 15 og 17. Disse kostnadene fordeles på alle enhetene i borettslaget (både Digranesveien og Rosenli) og er på kr 40 629 831 inkl. mva.

### Beregningsgrunnlaget – utvidelse og areal

#### **Må beregningsgrunnlaget for økningen i felleskostnadene ligge fast, eller kan en eventuell utvidelse beregnes separat uten å ta hensyn til leilighetens areal?**

Utvidelsen av balkongene vil være lik for alle balkongene (like mange kvadratmeter). Da kunne en tenke seg at økningen av fellesutgiftene ville være lik for alle leilighetene. Men beregning av fellesutgiftene er basert på størrelsen på leiligheten. Derfor er den beregnede økningen i felleskostnadene større for de større leilighetene.

Styret innhentet en juridisk vurdering på dette fra advokat i Bate og svaret er:

Dersom beregningsgrunnlaget for felleskostnadene skal endres, må den bygningsmessige endringen være vesentlig, minst 15 til 20%. En utvidelse av balkongene vil utgjøre under 15 % av verdien av leiligheten, og kan dermed ikke vurderes som vesentlig. Av den grunn kan ikke gjeldende beregningsgrunnlag endres (se juridisk vurdering i vedlegg 2).

### Beregningsgrunnlaget – lånebetingelser

I beregningen har følgende lånebetingelser blitt brukt (informasjon fra forvaltningsfører i Bate):

- Det er få banker som tilbyr lån med nedbetalingstid på 50 år, og i de tilfellene de gjør det, er det på nybygg og de har noe høyere rente enn hva dere har fått tilbudt. DNB gir primært kun opptil 30 års løpetid på lån til eksisterende boligselskap.  
I tillegg vil en estimert merkostnad ved å forlenge lånets løpetid fra 30 år til 50 år være ca. 48 millioner kroner for borettslaget i merkostnader til renter mm.

- Det er i beregningene lagt opp til et annuitetslån, men styret kan om ønskelig velge serielån.  
Merk at ved valg av serielån er årlige lånekostnader betydelig høyere i begynnelsen (ca. kr 1,1 millioner kroner i merkostnad første året).
- Det legges i utgangspunktet opp til flytende rente, da eventuell fastrente må beslutes av styret og kan først etableres etter full utbetaling av lån.
- Individuell nedbetalingsordning (kjøpe seg ut av lån) kan først etableres etter at full låneramme er utbetalt, og dette må også godkjennes av generalforsamlingen.

Beregning av forventet økning i felleskostnader og fellesgjeld basert på gjeldende tilbud fra Balco

| Type leilighet  | Vedlikehold | Utvidelse    | Totalt       |
|-----------------|-------------|--------------|--------------|
| Lavblokk 32 m2  | Kr 583      |              | Kr 583       |
| Lavblokk 34 m2  | Kr 602      |              | Kr 602       |
| Lavblokk 90 m2  | Kr 1074     |              | Kr 1074      |
| Lavblokk 96 m2  | Kr 1128     |              | Kr 1128      |
| Lavblokk 98m2   | Kr 1141     |              | Kr 1141      |
| Lavblokk 102 m2 | Kr 1155     |              | Kr 1155      |
| Lavblokk 104 m2 | Kr 1170     |              | Kr 1170      |
| Lavblokk 108 m2 | Kr 1213     |              | Kr 1213      |
| Høyblokk 51 m2  | Kr 750      | Kr 1400-1500 | Kr 2150-2250 |
| Høyblokk 77 m2  | Kr 927      | Kr 1800-1900 | Kr 2727-2827 |

| Type leilighet  | Fellesgjeld pr i dag | Ny f.gjeld etter vedlikeholdslån | Tillegg f.gjeld pga utvidelse balkong | Totalt    |
|-----------------|----------------------|----------------------------------|---------------------------------------|-----------|
| Lavblokk 32 m2  | 55 393,20            | 161698,00                        |                                       | 161698,00 |
| Lavblokk 34 m2  | 57 040,58            | 166506,00                        |                                       | 166506,00 |
| Lavblokk 90 m2  | 101 931,73           | 297547,00                        |                                       | 297547,00 |
| Lavblokk 96 m2  | 107 079,80           | 312575,00                        |                                       | 312575,00 |
| Lavblokk 98m2   | 108 315,33           | 316182,00                        |                                       | 316182,00 |
| Lavblokk 102 m2 | 109 756,79           | 320390,00                        |                                       | 320390,00 |
| Lavblokk 104 m2 | 110 992,33           | 323996,00                        |                                       | 323996,00 |
| Lavblokk 108 m2 | 115 110,78           | 336018,00                        |                                       | 336018,00 |
| Høyblokk 51 m2  | 71 043,33            | 207382,00                        | 239031,00                             | 446412,00 |
| Høyblokk 77 m2  | 87 928,99            | 256672,00                        | 360890,00                             | 617562,00 |

## 7. Fremtidige utgifter

Både den nye innglassingen og en eventuell utvidelse vil bli en del av fasaden til høyblokkene og vil i så måte bli en del av det vanlige vedlikeholdet til borettslaget. Dette gjelder også eventuelle utgifter ved reklamasjon.

Kostnader ved manglende vedlikehold eller problemer med fasaden vil også tilfalle hele borettslaget uansett om man går for utvidelse eller ikke.

Når det gjelder kostnader for eventuell reklamasjon er det styret og kontrollerende part i byggeperioden (f.eks. Multiconsult som vi har brukt før) som følger dette opp, etter kontrakten (NS 8407).

## 8. Risiko ved prosjektet

Store byggeprosjekt er alltid forbundet med usikkerhet, og mye er avhengig av fremtidige renteforhold, vær og andre forhold under byggeperiode og annen prisendring. Styret har brukt Multiconsult til å kvalitetssikre de tekniske løsningene Balco har presentert. Forretningsfører i Bate har gjennomført de økonomiske utregningene. Jurist i Bate har gitt råd vedrørende spørsmål knyttet til lovverket. Allikevel kan man aldri sikre seg mot at uforutsatte ting kan skje.

Endringer i kostnad underveis som påløper av endringer styret bestiller og godkjenner via endringsordre (NS 8407) kan påvirke pris/tid. Øvrig risiko for prosjektering/utførelse ligger hos entreprenør.

Det er en risiko at for utvidelse at man ikke vet 100% status på betongen de nye elementene skal festes i. Et forbehold om kontroll av dette vil skrives inn i avtalen med Balco hvis borettslaget går for en utvidelse.

Styret vil også innhente ekspertise for kvalitetssikring av prosjektet i alle leddene av prosessen (både før en eventuell avtaleinngåelse og underveis).

#### **9. Veien videre ved NEI til utvidelse**

Hvis beboerne stemmer nei til utvidelse på den ekstraordinære generalforsamlingen, vil styret gå i gang med følgende prosess:

- Innhente tilbud/anbud for utskifting av innglassing
- Velge leverandør
- Utskifting av innglassing og maling av blokkene

En utskiftning av innglassingen blir en del av vedlikeholdet og trenger dermed ikke behandles igjen på en ny ekstraordinær generalforsamling

#### **Vedlegg:**

1. **Samarbeidsavtale med Balco**
2. **Korrespondanse med advokat**
3. **Brev 1 fra beboerinitiativet**
4. **Svar fra styret på brev 1**
5. **Brev 2 fra beboerinitiativet**
6. **Fullmaktsskjema**



2022-06-28

## SAMARBEIDSAVTALE

### Gjelder balkonger og innglassinger for Rosenli Borettslag / Stavanger

Rosenli Brl / inngår med dette en samarbeidsavtale med Balco AS for utførelse av beskrevet prosjekt.

#### Omfang

Partene er enige om å samarbeide om et forprosjekt for balkonger og oppgradering av fasader i borettslaget og Styret vil i slutten av prosjektfasen fremlegge og anbefale det felles prosjekt til godkjenning på borettslagets ekstraordinære generalforsamling.

#### Engasjement:

- Balco AS leverer tilbud på felles utarbeidede forslag. Prisen justeres avhengig av den endelige løsningen som velges
- Balco AS hjelper laget med søkeprosessen inkludert møter med kommunen
- Balco AS deltar sammen med lagets Styre i beboermøter i forkant av den ekstraordinære generalforsamlingen (Balco bidrar med visningsparti, fotomontasje, korrekt informasjon osv.)
- Balco deltar også på ekstraordinær generalforsamling hvis ønskelig
- Laget bekoster offentlige gebyrer i forbindelse med byggesaken

#### Denne samarbeidsavtalen baseres på følgende vilkår:

- At laget får byggetillatelse for prosjektet
- At lagets medlemmer vedtar prosjektet på ekstraordinær generalforsamling, med Balco som leverandør
- At laget får lånetilsagn

Hvis vilkårene ovenfor ikke oppfylles opphører dette samarbeidet uten at noen av partene kan be om økonomisk kompensasjon for påløpte tjenester som ovenfor.

Balco har likevel krav på erstatning for eksterne rådgivere, som benyttes til for eksempel juridisk, økonomisk eller arkitektonisk bistand. Dette forutsetter at partene enes om dette i forkant av at rådgiveren tiltransporteres.

Denne avtalen dateres og undertegnes i 2 likeverdige originaleksemplarer hvor partene beholder hvert sitt.

*Euro Skjaveland*

Styreleder

Rosenli Borettslag

Rosenli Borettslag

Balco AS

## Vedlegg 2 – Korrespondanse med advokat

**SV: Borettslaget Rosenli - Balkonger og kostnader**

**Avsender** [Kristine Edvardsen](#)

**Mottaker** [leder@rosenli.no](mailto:leder@rosenli.no)

**Kopi til** [tonje.aase@gmail.com](mailto:tonje.aase@gmail.com), [Inger Bergeland](#)

**Dato** 30.9.2025 10:34

[Oppsummering Hoder Ren tekst](#)

Hei,

Retningslinjen om en verdiøkning på 15–20 % følger ikke direkte av loven, men bygger på juridisk teori. Dette innebærer at grensen ikke er absolutt – men likevel er det gode grunner for å legge denne retningslinjen til grunn som et praktisk utgangspunkt. Dersom verdiøkningen er under 15 %, vil det ofte være vanskelig å anse økningen som «vesentlig».

Vurderingen av om en verdiøkning er *vesentlig*, må imidlertid alltid gjøres konkret i den enkelte sak. Andre forhold kan også ha betydning. Som tidligere nevnt, er formålet med innkreving av felleskostnader å dekke borettslagets utgifter. Dersom utbyggingen ikke medfører økte fellesutgifter, kan dette tale for at det heller ikke foreligger grunnlag for å endre fordelingsnøkkelen.

Et eksempel som kan illustrere dette, kan være følgende:

1. Verdiøkningen er beregnet til ca. 15 % (nedre sjikt), og
2. Borettslagets fremtidige fellesutgifter påvirkes ikke av tiltaket

I et slikt tilfelle trekker momentene, samlet sett, i retning av at det ikke er grunnlag for å anse endringen som *vesentlig*.

Håper det besvarte spørsmålet ditt, og si gjerne ifra hvis noe fremdeles er uklart.

Ha en fortsatt fin dag!

Med vennlig hilsen

**Kristine Edvardsen**

Advokatfullmektig MNA

48119917

**Fra:** [leder@rosenli.no](mailto:leder@rosenli.no) <[leder@rosenli.no](mailto:leder@rosenli.no)>

**Sendt:** fredag 26. september 2025 09:02

**Til:** Kristine Edvardsen <[kristine.edvardsen@bate.no](mailto:kristine.edvardsen@bate.no)>

**Kopi:** [tonje.aase@gmail.com](mailto:tonje.aase@gmail.com); Inger Bergeland <[inger.bergeland@bate.no](mailto:inger.bergeland@bate.no)>

**Emne:** Re: Borettslaget Rosenli - Balkonger og kostnader

Hei,

Takk for grundig og godt svar på våre spørsmål.

Betyr dette at det er et ufravikelig krav at verdigøkningen må være mellom 15 og 20 % for at vi skal kunne endre beregningsgrunnlaget for felleskostnadene?

Mvh Inger Elvik

45857534

Den 22.9.2025 10:52, skrev Kristine Edvardsen:

Hei,

Viser til nedenstående spørsmål om utvidelse av balkonger, samt om ansvar for og fordelingen av kostnader for et slikt tiltak.

For ordens skyld, sender jeg over oppdragsbekreftelsen, som ligger vedlagt.

Basert på oversendt informasjon, har jeg følgende svar på deres spørsmål:

### **1. Krever en eventuell utvidelse enstemmighet eller er det nok med 2/3 flertall?**

I forbindelse med et prosjekt om *nødvendig* vedlikehold (som ligger til styrets beslutningsmyndighet å ta avgjørelser om), ønsker man altså også å vurdere muligheten for å utvide balkongene i høyblokkene. Som dere har forstått helt rett, så faller jo ikke en slik utvidelse inn under *nødvendig* vedlikehold – det blir her snakk om en *oppgradering*, og beslutning om dette må derfor tas i generalforsamling.

I borettslagsloven § 8-9 nr. 1, finner vi følgende bestemmelse:

*Styret kan ikke utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om*

*1. ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald*

Min konklusjon er derfor den samme som deres: Beslutning om å utvide balkongene må tas med 2/3-flertall i generalforsamling.

### **2. Må beregningsgrunnlaget for økningen i felleskostnadene ligge fast, eller kan en eventuell utvidelse beregnes separat uten å ta hensyn til leilighetens areal?**

Hovedregelen om felleskostnader

Dersom dere oppnår 2/3-flertall i generalforsamling, blir det spørsmål om hvem som skal bære kostnaden for tiltaket, og hvordan kostnadene skal fordeles. Hovedregelen om fordeling av felleskostnader følger av borettslagsloven § 5-19 første ledd første punktum:

*Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen.*

Justering av fordelingsnøkkel som følge av endrede verdiforhold

I bestemmelsens annet punktum, finner man samtidig en hjemmel for å endre fordelingsnøkkelen dersom verdiforholdene mellom boligene endrer seg vesentlig:

*Fordelinga skal justerast dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesentleg endring av verditilhøva.*

Dette er en forholdsvis snever unntaksregel, ettersom hensynet til en stabil struktur, og en mest mulig rasjonell forvaltning av borettslaget, veier tungt. Hvorvidt det er grunnlag for justering basert på endrede verdiforhold, må vurderes skjønnsmessig og konkret i den enkelte sak.

I juridisk teori, er det lagt til grunn at eksempelvis tilbygg og påbygg – f.eks. i rekkehus- eller småhuslag – etter omstendighetene kan representere en endring av verdiforholdene som gir grunnlag for endring av fordelingsnøkkelen. Det er imidlertid en forutsetning at det dreier seg om en *vesentlig* endring; i teorien er det antatt at en endring som medfører at **verdiene øker med mer enn 15–20 prosent kan være å anse som vesentlig**. Dette må altså avgjøres konkret i hver enkelt sak.

Formålet med å innhente felleskostnader fra andelseierne er i utgangspunktet å dekke borettslagets felles utgifter, og der borettslagets utgifter ikke økes som følge av utbyggingen, kan dette tale for at det heller ikke er grunnlag for å endre fordelingen.

Kostnadene for selve utvidelsen må fordeles på andelseierne i høyblokkene

Brl. § 5-19 første ledd siste punktum, sier følgende:

*Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk.*

Dette er også en snever unntaksregel. Forarbeidene sier at regelen er «mest aktuell for nye tiltak som er klart er mest til gagn berre for nokre av andelseigarane [...]».

I deres tilfelle, er det snakk om en oppgradering som kun kommer andelseierne med balkonger i høyblokkene til gode, noe som taler for at nytteregelen kommer til anvendelse.

Min konklusjon er derfor at kostnadene for utvidelse av balkongene, skal fordeles på andelseierne som får utvidede balkonger. Fordelingen skal gjøres iht. disse andelseiernes fordelingsnøkkel (i samsvar med en eventuell endret fordelingsnøkkel, jf. ovenfor, eller i tråd med eksisterende fordelingsnøkkel).

**3. Kan styret beslutte endring i beregningsgrunnlaget, eller må dette også behandles av en generalforsamling?**

Dersom man finner at det i denne saken blir tale om en *vesentlig* endring, dvs. en endring som medfører at verdiene øker med mer enn 15-20 prosent, så kan styret beslutte endringen i beregningsgrunnlaget (iht. borettslagsloven § 5-19 første ledd andre punktum).

Da håper jeg dette er til hjelp, i alle fall som en mer generell, overordnet veiledning om disse problemstillingene. Dersom noe er uklart, eller dere har spørsmål – f.eks. etter å ha sett nærmere på om verdiendringen er *vesentlig* – så må dere gjerne ta kontakt.

Med vennlig hilsen

**Kristine Edvardsen**

Advokatfullmektig MNA

48119917

**Fra:** [leder@rosenli.no](mailto:leder@rosenli.no) <[leder@rosenli.no](mailto:leder@rosenli.no)>

**Sendt:** mandag 15. september 2025 10:46

**Til:** Inger Bergeland <[inger.bergeland@bate.no](mailto:inger.bergeland@bate.no)>

**Kopi:** Tonje Aase <[tonje.aase@gmail.com](mailto:tonje.aase@gmail.com)>

**Emne:** Fwd: Juridisk råd

Hei,

Jeg bekrefter med dette at styret ønsker at Bate advokatene avklarer og gir råd i forbindelse med at vi har bedt Bate vurdere tilbudet fra Balco på innglassing og utvidelse av balkongene i Rosenli 15 og 17.

Mvh Inger Elvik

styreleder

**Hva saken gjelder:**

Rosenli borettslag består av to høyblokker og to lavblokker. Balkongene i høyblokkene er innglasset. Innglassingen er over 25 år, og må skiftes på grunn av stor slitasje. Dette vurderer vi som løpende vedlikehold, og kostnadene skal belastes hele borettslaget.

I forbindelse med dette prosjektet utreder vi muligheten for å utvide balkongene i høyblokkene, og kostnadene ved en eventuell utvidelse vil bli belastes leilighetene i høyblokkene, fordi dette er en verdigøkning av disse leilighetene. Dette krever 2/3 flertall og må behandles av generalforsamlingen. Vi planlegger å ha en ekstraordinær generalforsamling i november.

Leilighetene i høyblokkene har ulik størrelse, og størrelsen på den enkelte leilighet er beregningsgrunnlag for utregning av fellesutgiftene. Noe som skaper problem ved fordeling av kostnadene ved en eventuell utvidelse av balkongene i høyblokkene.

Balkongene er like store i alle leilighetene, og utvidelsen blir like stor. Men de største leilighetene kan få den største økningen i felleskostnadene dersom en legger til grunn nåværende beregningsgrunnlag, som er basert på arealet til enkelte leilighet.

Spørsmål:

1. Krever en eventuell utvidelse enstemmighet eller er det nok med 2/3 flertall?
2. Må beregningsgrunnlaget for økningen i felleskostnadene ligge fast, eller kan en eventuell utvidelse beregnes separat uten å ta hensyn til leilighetens areal?
3. Kan styret beslutte endring i beregningsgrunnlaget, eller må dette også behandles av en generalforsamling?"

## **Vedlegg 3 – Brev 1 fra beboerinitiativet (mottatt på epost)**

### **Behovet for mer informasjon angående balkongprosjektet**

#### **Bakgrunn**

Vi har mottatt et forslag om å utvide balkongene med 65 cm. Kostnaden for utvidelsen er estimert til 87 millioner kroner. Den skisserte økningen av felleskostnader (husleie) vil være mellom 2.150 og 2.250 kroner for en 51 m<sup>2</sup> leilighet, og mellom 2.727 og 2.827 kroner for en 77 m<sup>2</sup> leilighet når vedlikehold / skifte av innglassing tas med. Utvidelsen står for det dobbelte av hva innglassing koster.

87 millioner for en utvidelse på 65 cm er et betydelig beløp. Det er viktig å merke seg at dette beløpet ikke inkluderer finanskostnader (rentekostnader) knyttet til låneopptaket som må til for å dekke investeringen. Summen av innvestering og lånekostnader gir den faktiske kostnad.

I tillegg til selve utvidelsen vises det til en nødvendig renovering av eksisterende innglassing, budsjettet til 40 millioner kroner. Totalt sett ser det ut til at beboerne må finansiere et samlet lånebehov på 127 millioner kroner.

For en 51 m<sup>2</sup> leilighet, med nåværende felleskostnader på 3.573 kroner i måneden, er den nye husleien antydning til 5.823 kroner. Dette tilsvarer en økning på cirka 63 prosent.

Bygningsmassen er over 50 år gammel. Fremtidig nødvendig vedlikehold vil medføre nye utgifter. Inkluderer husleien avsetninger til framtidig vedlikehold, eller skal alt finansieres gjennom ytterligere låneopptak? Vi må vurdere nøye om denne "luksusen" på 65 centimeter er verdt den betydelige økonomiske byrden den representerer sett opp mot nytteverdi.

#### **Spørsmål angående balkongutvidelsen**

Utvidelsen av balkongene med 65 centimeter er, i motsetning til nødvendig vedlikehold, en oppgradering beboerne selv må vurdere om de ønsker å påkoste seg. Det må avklares om vi er villige til å ta denne kostnaden og de ulempene som nødvendigvis følger med et slikt prosjekt.

Det oppleves at det framlagte prospektet mangler vesentlig faktainformasjon som er nødvendig for å fatte en klok beslutning og sikre en god prosess alle kan være trygge på.

#### **Økonomi**

Hva er den reelle totalkostnaden for utvidelsen? Prospektet mangler en oversikt over finanskostnader (renter og avdrag) knyttet til finansieringen på 87 millioner kroner.

Prosjektet for utvidelsen av balkongene gjelder kun leilighetene i høyblokkene. Det er 164 leiligheter, hvorav 64 er 77 m<sup>2</sup> og 100 er 51 m<sup>2</sup>. Utforming og størrelse på balkongene er

identiske, uavhengig av leilighetsstørrelse. 87 millioner kroner tilsvarer en utgift på 530 000 kroner per balkong. Det antas at dette lånefinansieres. Kostnadene med lånefinansiering er ikke oppgitt, men det er jo en del av totalkostnaden. Hvis man legger til grunn et annuitetslån på 40 år med 4 % rente, vil det medføre en finanskostnad på rundt 488 000 kroner per leilighet. Hvis det er tilfellet, vil det gi en total kostnad på over 1 million kroner per balkong. Disse 65 cm har da en kostnad som er over 30 % av verdien på leilighetene hvis verdien er 3 millioner.

En oversikt over de totale lånekostnadene og betingelsene. Er det fast rente, flytende rente, periode med evt. avdragsfrihet etc, er avgjørende informasjon til beboerne.

### **Byggeperiode og støy og støv**

Hvilke negative sider og ulemper er knyttet til prosjektet og byggeperioden? Slike aspekter er ikke nevnt i det framlagte materialet.

**Konsekvenser for beboere under byggeperioden.** Byggetid er oppgitt til 9 måneder. Fjerning av dagens betongbrystning gir et omfattende arbeid ned betongsaging, boring, meisling og kapping av armering i bærende betongkonstruksjoner. Som kjent er det nesten ikke demping av lyd i betong og armering, så lyden vil forplante seg i hele blokka. Hvordan vil man i byggeperioden håndtere ulempene for beboerne? Det er beboere som har skiftarbeid og må sove på dagtid, små barn som er hjemme på dagtid, pensjonister og beboere med bevegelsesutfordringer som er avhengig av å oppholde seg i leilighetene på dagtid.

**Støv fra kapping av betong og boring i betong.** Hva er tiltakene for å håndtere støvplager under byggeperioden. Det er vel grunn til å tro at støv trenger inn i leilighetene. Hvordan vil eventuell rengjøring vil bli håndtert og hva med kostnader i forbindelse med det?

**Avstenging og tildekking av balkonger.** Hvor lenge må beboerne forvente at balkongen vil være avstengt for bruk? Vil balkonger / utsikt i perioder være tildekket? og hvor lenge må beboerne må forvente at denne ulempen varer?

**Rømningsveier:** Siden balkongene i dag fungerer som rømningsvei må det gis informasjon om hvordan vil det dette ivaretas.

**Utsikt og lysforhold.** Det bør utarbeides en illustrasjon som viser effekten av balkongutvidelsen og den foreslåtte hevingen av murkanten med 15 cm på lysforhold og utsikt fra stuen.

**Finish og slutføring.** Hva inngår i leveransen når det gjelder finish på balkonggulv og vegger? Hva med etterbehandling (f.eks. maling) for å gi et helhetlig inntrykk? Dekkes det av prosjektet?

**Tilleggsutstyr.** Hva er prisene for plissegardiner og tepper som er foreslått tilbehør?

### **Risiko og kvalitetssikring**

BATE er vår forretningsfører. Et prosjekt av denne størrelsesordenen krever vel kompetent og uavhengig prosjektoppfølgning?

**Kvalitetssikring av kontrakt.** Hva har styret eller BATE planlagt av tiltak for kvalitetssikre kontrakts formuleringer, og hva med eventuelle kostnader med det?

**Prosjektoppfølgning.** Et prosjekt skissert til 87 millioner krever vel kontroll og prosjektoppfølgning fra vår side? Har BATE en beskrivelse av roller og plan for prosjektoppfølgning, inkludert rutiner for løpende økonomioppfølging og kvalitetskontroll. Er kostnaden for slik kvalitetssikring inkludert i budsjettet, eller kommer dette som et tillegg for borettslaget?

#### **4. Konkurransesgrunnlag**

Når man skal gjøre innkjøp i størrelsesorden 90 millioner kroner, er det vanlig praksis å innhente tilbud fra flere leverandører for å sikre markedsmessige vilkår. Er det forespurt tilbud fra alternative leverandører eller vil det bli gjennomført?

## **Vedlegg 4 – Svar fra styret på brev 1 (svar sendt på epost)**

Jeg viser til brev til styret med kommentarer og spørsmål om utvidelse av balkongene i høyblokkene.

I 2022 inngikk tidligere styre en samarbeidsavtale om et forprosjekt til en eventuell utvidelse av balkongene, og forpliktet seg med det å legge fram resultatet av forprosjektet for beboerne.

Avgjørelsen om å utvide balkongene må vedtas med to tredjedels flertall i generalforsamling. Under generalforsamlingen vil alle andelseiere få anledning til å uttale seg og komme med sine synspunkter i saken.

Dersom forslaget om utvidelse får nødvendig flertall og vedtas, vil kostnadene for tiltaket fordeles mellom andelseierne som får utvidede balkonger, i henhold til andelseiernes fordelingsnøkkel. Mer om dette, se nedenfor.

Forprosjektet har tatt lang tid, blant annet på grunn av at blokkene er listet og byantikvaren skal uttale seg om eventuelle fasadeendringer.

Styret har vært opptatt av å informere beboerne fortløpende i beboerinformasjonen og i styrets årsberetninger til generalforsamlingene.

### **Privat utvidelse?**

Jeg forstår ikke helt hva dere mener med at en utvidelse av balkongene er en privat utvidelse. Dette er en utvidelse som angår andelseierne i høyblokkene og som borettslaget er ansvarlig for. En slik bygningsmessig endring av borettslagets eiendom og fasade, er borettslagets ansvar, og dette er noe som hele borettslaget har interesse i.

I Digranesveien har andelseierne fått tillatelse til å innglasse terrassene enkeltvis. Dette kan kanskje kalles et «privat tiltak» (etter godkjenning fra borettslaget). Men borettslaget har allikevel ansvar for vedlikehold av hele fasaden i Digranesveien, inkludert innglassinger som den enkelte beboer har betalt selv.

### **Svar på spørsmål til argumenter mot utvidelse av balkongene**

Hvem skal betale for fremtidig vedlikehold?

Fremtidig vedlikehold vil være hele borettslagets ansvar, slik det alltid har vært. Det er selve utvidelsen, og dermed verdiøkningen, som belastes beboerne i høyblokkene. Dette er fordi en utvidelse av balkongene er en oppgradering som kun kommer andelseierne med balkonger i høyblokkene til gode, jvf. § 5-19 første ledd siste punktum, som sier følgende:

*Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk.*

### **Beregning av kostnadene for utvidelse av balkongene**

Utvidelsen av balkongene vil være lik for alle balkongene. Da kunne en tenke seg at økningen av fellesutgiftene ville være lik for alle leilighetene. Men beregning av fellesutgiftene er basert på størrelsen på leiligheten.

Dersom beregningsgrunnlaget for felleskostnadene skal endres, må den bygningsmessige endringen være vesentlig, minst 15 til 20%. En utvidelse av balkongene vil utgjøre under 15 % av

verdien av leiligheten, og kan dermed ikke vurderes som vesentlig. Av den grunn kan ikke gjeldende beregningsgrunnlag endres (iht. borettslagsloven § 5-19 første ledd andre punktum).

### **Ingen informasjon om mulige endringer underveis**

I tilbudet fra Balco er det innarbeidet kr for uforutsette hendelser, og som i alle prosjekter kan det oppstå uforutsette ting, som må behandles fortløpende. Dette vil være kunne påføre prosjektet uforutsette kostnader. Vi erfarte det da vi skiftet tak i Digranesveien, og oppdaget at lekterne på gavlene var råtne og måtte skiftes.

### **Redusert bokvalitet**

Leilighetene vil bli tatt etasje for etasje, og Balco sier at angitt byggetid er beregnet med tanke på at det kan oppstå uforutsette hendelser.

### **Dårligere lysforhold i flere leiligheter**

Det er riktig at lysforholdene vil bli påvirket, fordi både balkonggulvet og taket vil bli lengre fra vinduene i leilighetene.

### **Konstruksjonsmessige endringer – hva betyr det?**

Dette spørsmålet skal dere få svar på i en egen mail.

### **Konklusjon**

Saksutredningen til generalforsamlingen vil svare på den del av spørsmålene. I innkallingen til generalforsamlingen vil det følge med et fullmaktsskjema.

Mvh Inger Elvik

Styreleder

45857534

## **Vedlegg 5 – Brev 2 fra beboerinitiativet (mottatt på epost)**

Til styret i Rosenli borettslag

Hei.

Fint at dere arrangerer et informasjonsmøte. Det er viktig at vi kommer sammen slik at alle kan få oppdatert informasjon om konsekvenser av en eventuell utvidelse og også hva ny innglassing vil innebære.

### **Vi har noen innspill til og forslag til dagsorden på orienteringsmøtet 24. november:**

- Før møtet ønsker vi at styret i god tid sender ut skriftlig informasjon til alle beboere, der dere svarer på våre spørsmål, gjerne med våre brev lagt ved.
- På møtet foreslår vi at styret gir et sammendrag av informasjonen dere har sendt ut, prosessen framover og bruk av fullmakt.
- Etter denne informasjonen er det viktig å ha en diskusjon der beboere kan komme med kommentarer og spørsmål. Vi, som et beboerinitiativ, ønsker å innlede denne diskusjonen. Her vil vi presentere ytterligere informasjon om konsekvenser som grunnlag for diskusjonen. Vi mener at det er særlig viktig at BATE som ekstern aktør ikke deltar i diskusjonsdelen.

Med vennlig hilsen beboerinitiativet

Ragnhild Vestrheim, Oddny Haugland, Ivar Blikø og Grete Flåten

## Vedlegg 6 – Fullmaktsskjema

Fullmakt

Jeg gir herved full makt til: .....

(bruk blokkbokstaver)

Å møte og avgi stemme på mine vegne på den ekstraordinære generalforsamlingen den  
..... 2026.

Navn: .....

(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: .....2026

.....

(andelseiers underskrift)

!!! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet – eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert. Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for andelseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.