



Informasjon om mulig utvidelse av balkongene og utskifting av innglassingen

Borettslaget Rosenli
Styret, november 2025

Agenda

24. november

kl 18-20

01

Presentasjon –
styret

02

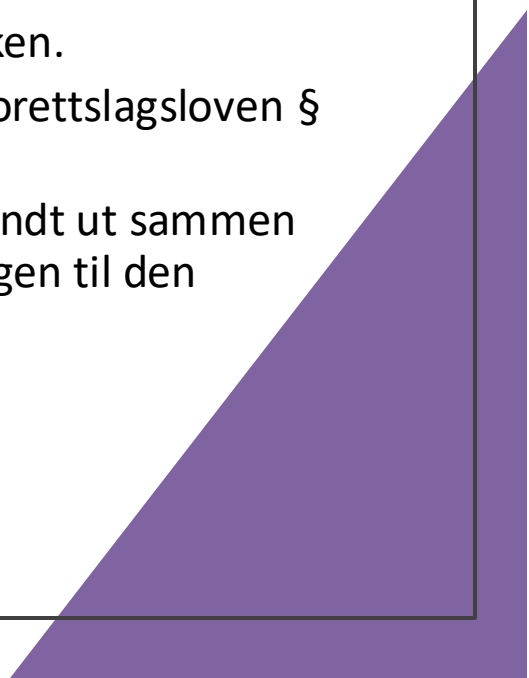
Presentasjon -
beboerinitiativet

03

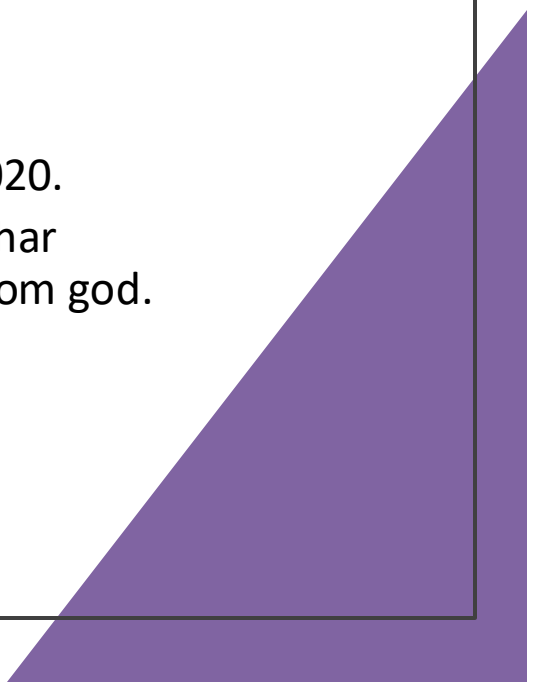
Tid for spørsmål og
diskusjon



Innledning

- Styret informerer om muligheten for utvidelse av balkonger og utskifting av innglassing i høyblokkene Rosenli 15 og 17.
 - Ekstraordinær generalforsamling i januar 2026 avgjør saken.
 - Krever 2/3 flertall blant de fremmøtte (og fullmakter) (borettslagsloven § 8-9).
 - Alle andelseiere har stemmerett. Fullmaktsskjema ble sendt ut sammen med informasjonsskrivet og vil også bli lagt ved innkallingen til den ekstraordinære generalforsamlingen.
- 

Hvorfor vurderes dette?

- Innglassingen fra 1998 er moden for utskifting (slitasje, vedlikehold, sikkerhetsrisiko).
 - Stadig vanskeligere å få tak i deler.
 - Styret har hatt dialog med leverandøren Balco siden 2020.
 - Multiconsult har vurdert tekniske løsninger som Balco har presentert som gjennomførbar og betongens tilstand som god.
 - Det er allikevel risiko ved eldre betong.
- 

Forslag til utvidelse

- Balkongene foreslås utvidet med 65 cm.
 - Brystning/rekkverk og skillevegger mellom leiligheter forblir i betong.
 - Rekkverket skal være like høyt som dagens høyde, eventuelt med to håndløpere.
 - Lysforhold: Noe mindre direkte sollys inn i leilighetene.
 - Større balkonger gir mer plass og fleksibilitet for møblering.
- 

Gjennomføring og praktiske forhold

- Begge prosjektene (innglassing og utvidelse) krever rigg ute (stillas, kran, montører).
- Byggetid: ca. 8 mnd. for kun innglassing, ca. 9 mnd. for innglassing + utvidelse.
- Arbeidet utføres puljevis, blokk for blokk, for å redusere støy og stengeperioder.
- Klatrestillas brukes for å begrense tiden balkongene er utilgjengelige.
- Endringer kan oppstå underveis, men må godkjennes av styret.
- Balkongene vil fortsatt være et uterom.
- Byantikvaren krever at fasadens visuelle uttrykk ikke endres, og at endringer utføres i betong.

Økonomi og kostnadsfordeling

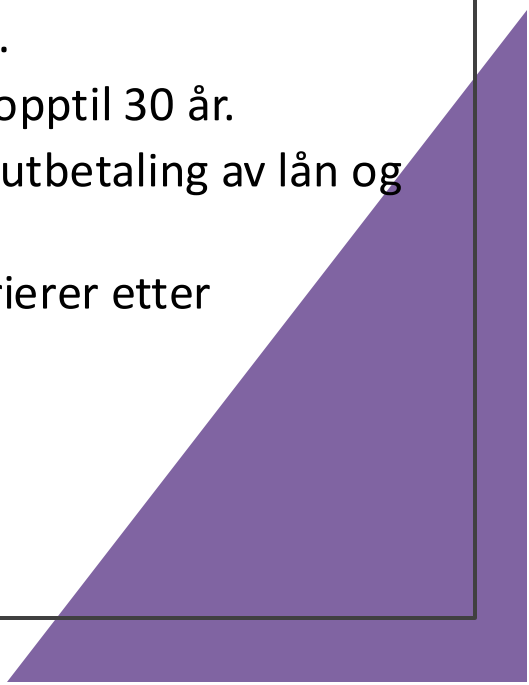
- Kostnad utvidelse: ca. 47 mill. kr (fordeles på 164 leiligheter i høyblokkene).
- Kostnad vedlikehold/innglassing: ca. 41 mill. kr (fordeles på alle enheter i borettslaget).
- Felleskostnader øker mer for større leiligheter, da fordelingen følger leilighetsareal.
- Juridisk vurdering: Endring i fordelingsgrunnlag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

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

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

Lånebetingelser og fellesgjeld

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

Risiko og fremtidige utgifter

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

Hva skjer ved nei til utvidelse?

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



Framover vil styret svare ut spørsmål vi mottar fra beboere i felles skriv (infoskriv eller egne skriv).

Dette for å samle opp forespørslene og gi de samme svarene til alle beboere.

Takk for oppmerksomheten!

Styret i Rosenli borettslag

