

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Rosenli mandag 26.01.2026 kl. 18:00 - Lervig bydelstorg, Rennesøygata 15 (inngang A i Lervigkvartalet - buss nr 4 går forbi).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Inger Bergeland (Bate boligbyggelag) ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Milena Suboticki ble valgt til sekretær.

1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Anne Louise Leira-Johansen ble valgt til å signere protokollen.

1.4 Registrering av frammøtte

Det møtte 121 andelseiere (boenheter) og innlevert 29 godkjente fullmakter.

Totalt 150 stemmeberettigede.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Utvidelse av balkongene i høyblokkene

Utvidelsen gjelder for Rosenli 15 og Rosenli 17.

Bakgrunn for saken

Innglassingen fra 1998 er moden for utskifting (slitasje, vedlikehold, sikkerhetsrisiko), og det er stadig vanskeligere å få tak i deler. I den forbindelse kom det opp spørsmål om utvidelse av balkongene, og styret har hatt dialog med leverandøren BALCO siden 2020 om dette.

Multiconsult har vurdert tekniske løsninger som BALCO har presentert som gjennomførbare, og betongens tilstand ble vurdert som god.

Skriftlig materiale både fra styret og beboer-initiativet kan leses på nettsiden til borettslaget <https://rosenli.no/infoskriv/> under overskriften "Balkong-prosjektet".

Utvidelse av balkongene

Balkongene foreslås utvidet med 65 cm. Brystning/rekkverk og skillevegger mellom leiligheter forblir i betong. Betong-delen av rekkverket skal være like høyt som dagens høyde, eventuelt med to hånd-løpere for å følge dagens tekniske krav til sikkerhet. Lysforhold: Det blir 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 stenge-perioder. Klatre-stillas 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 evt. endringer utføres i betong. Dersom borettslaget velger å gå for en utvidelse må vi sette i gang byggesaks-prosess med kommunen, og søke om tillatelse til å endre på blokkene. Det er ikke gitt at vi får tillatelse fra kommunen

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 fordelingsnøkkelen 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 (se vedlegg)

Lånebetingelser og fellesgjeld

Lån: Annuitetslån er 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.

Beboerinitiativ mot utvidelse av balkongene

Beboer-initiativet peker på at Rosenli i dag har et grønt uteområde på 25 mål, med grillsted, felleshus og naturkvaliteter i omgivelsene. Blokkene er et ikon fra sin tid og en utvidelse kan virke unødvendig og risikofylt. Balkongen i dag er generøs (ca 10m²) selv om formatet ikke er standard. Leilighetenes kakestykke-form og panorama vindu gir eksepsjonell utsikt og dagslys. Dette er en enorm kvalitet i dag. Særlig viktig er det i leiligheter med kun en vindus-side. Miljø- og prismessig konsekvens bør vurderes nøye (bl.a. det å rive betong for å sette opp ny betong).

En beregning av lysforholdene viser at den eksisterende balkongen gir omtrent 40 % mer dagslys enn den utvidede versjonen.

Store byggeprosjekt er alltid forbundet med usikkerhet, og mye er avhengig av fremtidige rente-forhold, vær og andre forhold under byggeperiode og annen prisendring. Blokkene er 50 år og uforutsette hendelser kan oppstå når en sager bort styrkeelementer, kapper av og borrar inn nye bolter, støper nye fundamenter som må ned til fast fjell (står i prospektet), usikkerhet rundt armering, om vi må ha stag fra veggen og ned til utvidelsen.

Risiko og fremtidige utgifter

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

Hva skjer ved nei til utvidelse

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

Mer informasjon om prosess og spørsmål som har dukket opp underveis finnes på <https://rosenli.no/infoskriv/> under overskriften "Balkong-prosjektet".

Styret foreslår skriftlig avstemming.

Alt. 1

Ja, balkongene i høyblokkene skal utvides. Styret har mandat til å forhandle videre med entreprenør og til å inngå kontrakt om balkong-utvidelse.

Vedtaket i alternativ 1 krever 2/3-flertall blant de fremmøtte på generalforsamlingen.

Alt. 2

Nei, balkongene i høyblokkene skal ikke utvides.

Vedtak:

Resultat avstemming: 138 stemmer for Alt.2 (Nei) og 12 stemmer for Alt.1 (Ja)

Alt. 2 (Nei) ble vedtatt.

Balkongene i høyblokkene skal ikke utvides.

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Rosenli

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Inger Bergeland (sign.)	29.01.2026
Sekretær	Milena Suboticki (sign.)	29.01.2026
Protokollvitne	Anne Louise Leira-Johansen (sign.)	29.01.2026