

**INNKALLING TIL ORDINÆR
GENERALFORSAMLING**



HARALØKKA BORETTSLAG

**Fysisk informasjonsmøte med
etterfølgende digital avstemming**



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE OG GENERALFORSAMLING

FYSISK FORMØTE OG ETTERFØLGENDE DIGITAL AVSTEMMING

Styret har besluttet at generalforsamlingen vil bli gjennomført ved en digital høringsperiode (det er den du leser nå), fysisk informasjonsmøte og etterfølgende digital avstemming.

Ordringen legger til rette for at det blir avholdt et fysisk møte der man kan ta opp spørsmål og avklaringer rundt sakene. Videre vil stemmegivningen gjennomføres digitalt via elektronisk stemmeskjema. De beboerne som ikke benytter e-post vil motta innkallingen og stemmesedlene i postkassene sine.

Ordringen håndteres på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg, og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer.

Løsningen med etterfølgende digital avstemming innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne delta på møtet og kunne påvirke de beslutninger som tas.

HVORDAN STEMME DU?

De beboerne som benytter seg av epost, avgir sin stemme via linken på den eposten som blir sendt ut 11. mai.

Fristen for å avgi din digitale stemme fremgår av innkallingen. Vi minner om at det kun kan avgis en stemme per andel.

Dersom du har generelle spørsmål, og/eller trenger hjelp til den digitale avstemmingen, kontakt forretningsfører på tlf. 22 91 35 07.

Sett deg godt inn i innkallingen før du stemmer i sakene. Sakene er satt opp på en slik måte at det skal være enkelt å stemme for, mot eller avstående til de fremsatte forslagene til vedtak.

Stem elektronisk via lenke:

Stem via lenke du mottar i egen epost. Denne fungerer best på pc, bruker du mobil eller nettbrett så anbefales det å legge mobilen/nettbrettet horisontalt slik at ikonene best vises. Åpne lenken og velg alternativene du vil stemme for. Enkelte forslag er satt opp med forslag A og forslag B etc. Dersom du er i mot saken som helhet stemmer du mot foreslåtte forslag.

Til eiere i Haraløkka Borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Møtedato informasjonsmøte torsdag 7. mai

Tidspunkt: 18.00

Sted: Aulaen på Ulsrud skole

Digital høringsperiode fra 23.04.26 til 05.05.26

Digital avstemming fra 11.05.26. til 25.05.26

Mulighet for å sette seg inn i de innmeldte sakene og å gi kommentarer digitalt løper fra 23. april, kl. 09:00 til 05.mai kl. 09:00.

For de andelseiere som har mulighet så vil det bli avholdt et informasjonsmøte i Aulaen på Ulsrud skole den 07. mai, kl. 18:00

Etter informasjonsmøte og høringsperioden har forslagsstillere til de aktuelle sakene anledning til å trekke sin sak, eller gjøre mindre endringer basert på tilbakemeldingen i høringsperioden og informasjonsmøte.

Det vil bli sendt ut en ny e-post hvor beboerne har mulighet til å avgi sine stemmer digitalt fra den 11. mai, kl. 09:00. Siste frist for å avgi sin stemme er 25. mai, kl. 09:00.

De beboerne som ikke benytter e-post vil motta informasjon og stemmesedler i postkassen sin. Disse kan sendes via post til følgende adresse (frankert konvolutt vedlagt):

Norian regnskap AS
Postboks 1095 Sentrum
0104 Oslo

eller legges i styret sin grønne postkasse utenfor Haraløkka 8.

Ta kontakt med forretningsfører dersom du ønsker å registrere din epostadresse og avgi din stemme elektronisk.

Innkalling til generalforsamling

Generalforsamling 2026

Avstemningsperiode fra 11-05-2026 - 09:00 til 25-05-2026 - 09:00

Saksliste

1. Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av protokollfører
 - 1.3 Valg av protokollvitne
 - 1.4 Registrering av stemmeberettigede
 - 1.5 Godkjenning av innkalling og gjennomføring av møtet
2. Styrets årsrapport for perioden 2025-2026
3. Årsregnskap for 2025
4. Budsjett for 2026
5. Godtgjørelse til styret
 - 5.1 Styrehonorar for perioden 2025-2026
 - 5.2 Godtgjørelse i tillegg til styrehonorar
6. Valg av tillitsvalgte
 - 6.1 Valg av styreleder
 - 6.2 Valg av styremedlemmer
 - 6.3 Valg av varamedlemmer
7. Drenering og etterisolering av kjellerveggene opp til fasadeplatene
8. Vedtektsendring § 7-3 (3) - Styrets kostnadsramme
9. Vask av fasadeplatene
10. Sette inn vinduer der det er innvendig bod
11. Forslag til endring av punkt 8-4-3 i vedtektene

12. Forslag Instruks for valgkomité Haraløkka borettslag

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak

Som møteleder foreslås Norian v/Magnus Arneberg-Bauer

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak

Som protokollfører foreslås Norian v/Magnus Arneberg-Bauer

1.3 Valg av protokollvitne

Andre kandidater bes melde interesse under høringsperioden eller under det fysiske møte

Forslag til vedtak

Som protokollvitner foreslås Monica Hopaneng og Ted Lier

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak

Det foreslås at innkomne skriftlige og digitale stemmer registreres som antall stemmer

1.5 Godkjenning av innkalling og gjennomføring av møtet

Forslag til vedtak

Det foreslås å godkjenne innkallingen og avholdelsen av møtet

2. Styrets årsrapport for perioden 2025-2026

Styrets årsrapport 2025-2026 følger vedlagt

Forslag til vedtak

Styrets årsrapport for 2025-2026 tas til etterretning

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet 2025 er revidert av revisjonsselskapet BDO. Revisjonsberetning er lagt ved i innkallingen.

Forslag til vedtak

Årsregnskap for 2025 godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen

4. Budsjett for 2026

Styrets budsjett for 2026 følger vedlagt

Forslag til vedtak

Styrets budsjett for 2026 tas til etterretning

5. Godtgjørelse til styret

Som tidligere skrevet er styrehonoraret i Haraløkka borettslag noe under hva som er normalen i andre store borettslag. Etter OBOS sine estimater (Norges største boligbyggelag), burde Haraløkka sitt styrehonorar ligge på rundt 510 000,- pr år.

For perioden 2025-2026 foreslås det et styrehonorar på 450 000,- og i tillegg 100 000,- (som i fjor) da det er gjennomført større og flere vedlikeholdsarbeider som har krevd vesentlig mer jobb utover vanlig styrearbeid.

5.1 Styrehonorar for perioden 2025-2026

Forslag til vedtak

Styrehonorar på kr. 450 000,- godkjennes

5.2 Godtgjørelse i tillegg til styrehonorar

Liste over prosjekter styret har jobbet med i perioden mai 2025 til 2026:

1. Rehabilitering av løpsrørene i blokkene, og de i bakken ut til de kommunale rørene.
Estimert ferdigstilling i oktober **2026**.
2. Avholdt ekstraordinær GF vedrørende fasaderehabiliteringen
3. Lagt inn fibernett
4. Drenering av **4** blokker av borettslaget **12** blokker.
5. Reparasjon av div. vannskader i 3 og 4 etasje for **22** boenheter.
6. Skifte av vinduer
7. Oppgradering av stien over plenen fra Bølerlia **66** til Haraløkka **24**
8. Repparet lekkasje i vannrør i bakken utenfor Bølerlia **123**.
9. Nye bommer inn til hesteskoen

Forslag til vedtak

Godtgjørelse på kr. 100 000,- godkjennes

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har fram til dette møte bestått av:

Styreleder Terje Mork på valg 2026

Styremedlem Rami Hage på valg 2026

Styremedlem Jeanette Askautrud på valg 2026

Styremedlem Kim Andre Aarnes på valg 2026

Styremedlem Thor Fredrik Sletten på valg 2027

Varamedlem Monica Hopaneng på valg 2027

Varamedlem Anine Atam på valg 2026

Kandidater til styreverk:

Styreleder velges særskilt. Det foreslås følgende kandidater:

Terje Mork stiller til valg som styreleder for 2 år.

Ted Lier stiller til valg som styreleder for 2 år.

Det skal således velges 3 styremedlemmer. Det foreslås følgende kandidater:

Jeanette Askautrud stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Kim Andre Aarnes stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Rami Hage stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Marius Larivaara-Nærum stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Det skal velges 1 varamedlem. Det foreslås følgende kandidater:

Anine Atam til valg som varamedlem for 2 år.

Lisa Giovannini til valg som varamedlem for 2 år.

Kandidater til valgkomite:

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomiteen.

Det har ikke lyktes med å finne kandidater til valgkomite. Sak fjernes.

6.1 Valg av styreleder

Terje ønsker å stille til valg som styreleder for en tredje periode. Han mener det lønner seg at sittende styreleder gjennomfører de prosjektene han har igangsatt. Under er en liste over noen av prosjektene Terje har vært med på å gjennomføre:

1. Utredet og lagt frem fasaderehabilitering på ekstraordinær generalforsamling
2. Rørfornyng av samtlige blokker (*ferdigstilles oktober 2026*).

3. Drenering av 4 blokker
4. Lagt inn fibernett
5. Piperehabilitering
6. Nye lekeplasser og avfallssystem
7. Reparasjon av div. vannskader i 3 og 4 etasje
8. Oppgradering av stier

Terje synes jobben er svært givende og læringsrik, og håper på fornyet tillitt.

Forslag til vedtak

Terje Mork som styreleder for 2 år

Forslag til vedtak

Ted Lier som styreleder for 2 år

6.2 Valg av styremedlemmer

Marius: Jeg er utdannet arkitekt og har jobbet som byggesaksbehandler i Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune siden 2018. Jeg jobber for tiden med byggesaker i indre by. Erfaringen med forvaltning gjør meg godt skikket til å se de lange linjene i driften av borettslaget.

Vi har bodd i borettslaget siden høsten 2021. Jeg har også tidligere sittet et år i styret. Styrevervet var opprinnelig to år, men jeg valgte å fratru styrevervet ved ordinær generalforsamling i 2023 da vi fikk tvillinger. Nå er tvillingene 2,5 år gamle, og jeg føler at plikten kaller igjen.

Forslag til vedtak

Jeanette Askautrud som styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak

Kim Andre Aarnes som styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak

Rami Hage som styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak

Marius Larivaara-Nærum som styremedlem for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak

Anine Atam som varamedlem for 2 år

Forslag til vedtak

Lisa Giovannini som varamedlem for 2 år

7. Drenering og etterisolering av kjellerveggene opp til fasadeplatene

På generalforsamling (GF) i mai 2025 (se sak nr. 9 under fanen «Arkiv Protokoller Generalforsamlinger» på nettsiden vår) ble det besluttet å drenere blokkene under:

1. Bølerlia **66-72**
2. Bølerlia **117-125**
3. Bølerlia **127-131**
4. Bølerlia **133-137**

Arbeidet vil bli ferdigstilt i løpet av juni (se vedlegg til sak 7 lenger ned i innkallingen) **2026**, og blir utført av Tronslien AS.

I henhold til **ENØK**-rapporten fra februar **2025** (nettsiden, fane: «Oversikt Vedlikehold»), så er etterisolering av kjellerveggene opp til platekantene det eneste tiltaket som hadde positiv nåverdi i henhold til de energikostnadene som ble lagt inn i kalkylen. Dvs. at investeringskostnad og energibesparelse vil lønne seg innen forventet levetid for det gjennomførte tiltaket.

Det rådgivende ingeniørfirmaet K. Apeland gjennomførte i samarbeid med styret en anbudsrunde for prosjektet over. Vi slipper derved å bruke mer tid og penger på en ny runde.

Prosjektet vil som nevnt i innkallingen til ekstraordinær GF (EGF) i oktober **2025** (nettsiden, fane: «Oversikt Vedlikehold») ha stor effekt for de som bor i første etasje, men også ha god effekt for de som bor i etasjene over. Samt at råte og fukt i kjellerne vil bli vesentlig redusert. Vi kler oss også for fremtiden i forhold til et våtere klima

Inkludert i prosjektet er:

1. Drenering og etterisolering opp til platekantene i samtlige blokker.
2. Asfaltering inne på borettslagets område med kantstein (se eksempelbilde i vedleggene til sak 7 lenger ned i innkallingen).
3. Nødvendig vedlikehold av inngangspartiene.
4. Det blir som i pågående prosjekt lagt kantstein mellom grusen og plenen på alle sider av blokkene (se eksempelbilde i vedleggen til sak 7 lenger ned i innkallingen).
5. Utskiftning av samtlige kjellervinduer, totalt 177 stk.

Oslo kommune eier veien og fortauene, og det er beklageligvis umulig å si når de kommer og legger ny asfalt hos oss. Dersom du er interessert så kan du kopiere denne adressen <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/veiarbeid-og-vedlikehold/asfaltering/> inn i nettleseren din.

Utfra en rente på **5%** over **30** år, så vil prosjektet lede til en økning av felleskostnadene på ca. **340** kr.

Som nevnt i informasjonsskrivene fra styret, og nettsiden vår [haralokka.no](https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/veiarbeid-og-vedlikehold/) under fanen «Oversikt vedlikehold», så er det ikke mye igjen av vedlikeholdsetterslepet i borettslaget. Går denne saken igjennom så er det kun takene igjen. Skulle det bli flertall for denne saken på GF i **2027**, så vil dette mest sannsynlig ikke føre til en økning i felleskostnadene.

I januar **2027** vil to eksisterende lån bli innfridd. Frigjorte midler vil mer enn dekke kostnadene knyttet til rehabilitering av takene. Deretter gjenstår fasaderehabilitering, som mest sannsynlig vil bli gjennomført om **10–15** år.

Tilskuddsordning: Styret vil søke støtte for den delen av prosjektet som involverer isolering. Oslo kommune gir støtte på opptil **30%**. Det er sannsynlig at borettslaget vil kunne motta støtte til isolering og deler av gravearbeidet. Nøyaktig støttebeløp er vanskelig å anslå på nåværende tidspunkt, men det er rimelig å anta at økningen i felleskostnader vil komme på i underkant av kr **300,-** pr måned.

Forslag til vedtak

Pristilbudet fra Tronslien AS på kr. 25 685 889 godkjennes (se vedlegg til sak 7 lenger ned i innkallingen)

8. Vedtektsendring § 7-3 (3) - Styrets kostnadsramme

Denne saken ble stemt ned på GF i mai **2025** (nettsiden, fane: «*Arkiv Protokoller Generalforsamlinger*»), sak nr. 12). Den gang lød forslaget som følger:

Borettslaget følger Borettslagslova § 8-9(6): Tiltak elles som går ut over vanleg forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene.

Tilbakemeldingen vi fikk fra de som ikke likte forslaget var at de ønsket at styret skulle legge frem en sum, og ikke en prosentvis beregning utfra de årlige felleskostnadene.

Til informasjon så er nålydende vedtekt som følger:

§ 7-3(3)

Styret kan ikke påbegynne prosjekter ut over normalt vedlikehold/forvaltning med en kostnadsramme over 75 000,- uten å forelegge saker for generalforsamlingen.

Vedtekten har ikke blitt endret siden **2015**. Prisstigningen i perioden fra **2015** til **2026** har vært på **43%**.

Forslag til vedtak

Forslag til endring i § 7-3 (3) i borettslagets vedtekter: Styret kan ikke påbegynne prosjekter ut over normalt vedlikehold/forvaltning med en kostnadsramme på over 150.000 kr. inkl. mva. uten å legge frem saken på generalforsamling.

9. Vask av fasadeplatene

I etterkant av den ekstraordinære generalforsamling (EGF) i oktober **2025** så har flere beboere ytret ønske om vask av samtlige fasader i borettslaget.

Det har blitt hentet inn pristilbud fra:

1.NEAS Fasade

2.Oslo & omegn Fasadevask

3.Fasadevasken AS

Etter prisinnhenting fra firmaene over, så har styret valgt Fasadevask AS. Tilbudet og mer informasjon til prosjektet kan leses i vedlegget til sak 9 lenger ned i innkallingen. Fasadene ble

sist vasket for **12** år siden.

punktliste fra tilbudet:

- Vasken utføres med lavtrykk for å sikre at fasaden ikke påføres skader.
- Det benyttes kun 100% biologisk nedbrytbare produkter
- Vinduene blir skylt med kaldt vann, men uten såpe. Det gjøres oppmerksom på at vinduer bør vaskes av den enkelte eier etter at fasadevasken er ferdigstilt.

Forslag til vedtak

Pristilbudet fra Fasadevask AS på kr. 987.500 inkl. mva. godkjennes.

10. Sette inn vinduer der det er innvendig bod

Mange andelseiere ønsker at styret skal utrede muligheten for å sette inn et ekstra vindu i de leilighetene som har innvendig bod. Kostnaden for prosjektet dekkes av de beboerne som velger denne løsningen.

Fordeler:

1. Det er ofte leiligheter til salgs og det er mye inn- og utflytninger. I januar **2026** ble **10** boliger solgt. Gjennomsnittet ligger på 3-4 boliger i måneden.
2. Fordelen med å sette inn vindu i de interne bodene er at flere kan bli boende her over lengre tid. F.eks. familier med mer enn et barn.
3. Vi mener at dette vil berike og øke stabilitet i borettslaget, og at flere vil bli boende her over lengre tid. Dette vil skape et stabilt og godt bomiljø, og fremme naboskap.
4. Dette er også en langsiktig tenkning i forhold til hvordan boligmengden i Oslo utvikler seg over tid.

Ulemper:

1. Støy under anleggsperioden
2. Leiligheten med bod i oppgangen har ikke denne muligheten.
3. Fasaden vil ikke bli enhetlig dersom forslaget går igjennom, men sidene det gjelder vender ut fra borettslaget, og vil bli lite merkbart.

Forslag til vedtak

Styret utreder innsetning av vinduer i de leilighetene som har innvendig bod, og legger dette frem for avstemning på ordinær generalforsamling i mai 2027.

11. Forslag til endring av punkt 8-4-3 i vedtektene

Forslag til endring av punkt 8-4-3 i vedtektene.

Punkt 8-4 i vedtektene handler om hvilke saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

I punkt 8-4-3 står det at det skal være «Valg av styremedlemmer og varamedlemmer»

Det ønskes nå at valg av medlemmer til en valgkomite skal innlemmes i vedtekten 8-4-3.

De siste gangene generalforsamling i Haraløkka borettslag valgte en valgkomite var i 2022 og 2019.

Flesteparten av gangenesiden 2019 har det ikke «Valg av valgkomite» engangvært satt opp som en sak på generalforsamlingen.

I de årene det **ikke** har vært valg på en valgkomite på en generalforsamling, har det sittende styret enten utpekt én person til «valgkomite», ellers har styret selv fremmet forslag til nye styremedlemmer.

I disse årene har det heller aldri blitt fremlagt egen «Valgkomiteens innstilling» for generalforsamlingen.

Er dette til det beste for borettslaget?

En valgkomite skal arbeide selvstendig på vegne av andelseierne, og kun svare ovenfor

medlemmene ved årsmøte. Det vil si at de skal ta selvstendige vurderinger og ikke være styrt av det sittende styre.

Derfor bør en valgkomité velges av generalforsamlingen.

Styrets innstilling:

Styret er enig med forslagsstiller og syntes det både er fornuftig og praktisk med en valgkomite i Haraløkka Borettslag. Styret støtter forslaget om vedtektsendring. Vervet har over lengre tid vært vanskelig å besette, da ingen har meldt seg. Pentti har velvillig påtatt seg oppgaven de siste årene, og styret er takknemlig for innsatsen.

Forslag til vedtak

Punkt 8-4-3 i vedtektene endres fra 3. Valg av styremedlemmer, varamedlemmer til 3. Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og medlemmer til en valgkomité. PS. Dersom dette forslaget blir vedtatt, bør det også vedtas en instruks for valgkomiteen i Haraløkka borettslag. Forklaring til dette og forslag til instruks er fremsatt som egen sak i generalforsamlingen.

12. Forslag Instruks for valgkomité Haraløkka borettslag

Dersom forslaget til vedtektsendring som gjelder «Valg av valgkomite» blir vedtatt, bør det også godkjennes/vedtas en instruks for valgkomiteen.

Det finnes ikke lover eller forskrifter som detaljert regulerer valgkomiteen i borettslag.

Derfor er det opp til generalforsamlingen i borettslaget å fastsette instruks/retningslinjer for denne komiteen.

Dette kan skje gjennom vedtekter eller en egen instruks som godkjennes på generalforsamlingen.

Det mest hensiktsmessige for Haraløkka borettslag vil være at generalforsamlingen godkjenner/vedtar en instruks for valgkomiteen.

Instruks for valgkomiteén Haraløkka borettslag

1. Styret i borettslaget plikter å sørge for at valgkomiteén sitt arbeid blir igangsatt i god tid før det avholdes generalforsamling der det skal foretas valg til tillitsverv.

2. Valgkomiteéns leder sørger for innkalling til valgkomiteéns møter.

3. Valgkomiteéns oppgave er å fremmeforslag på kandidater til de tillitsverv i Haraløkka borettslag som er på valg, både i styret og valgkomiteén.

Alle medlemmer av sittende styre kan forespørres om de ønsker å stille til gjenvalg.

4. Valgkomiteén skal forvisseseg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare og at de forespørres om de er villig til å påta seg tillitsverv.

Valgkomiteén skal ta rimelighetsyn til fordeling mellom kjønnene.

5. Kommer det frem opplysninger av betydning om en eller flere av de foreslåtte kandidater etter at innstillingen er avgitt, skal valgkomiteéns leder innkalle

valgkomiteémedlemmene til møte for eventuell endring i innstillingen.

6. Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av minst to medlemmer og minst ett varamedlem.

Valgkomiteén bør så langt mulig utgjøre et representativt utvalg av borettslagets beboere. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomiteén.

7. Valgkomiteén skal velges av generalforsamlingen.

8. Valgkomiteén konstituerer seg selv og utnevner selv sin leder etter årsmøtets avslutning. Valget av leder meddeles borettslagets styre, som igjen informerer andelseierne i borettslaget.

9. Valgkomiteéns medlemmer velges for ett år. Medlemmene kan gjenvelges.

10. Ved frafall i valgperioden, finner valgkomitéen selv nytt medlem.

Dette rapporteres til styret, som igjen informerer andelseierne i borettslaget.

11. Valgkomitéens innstilling bør være styret i hende 4 uker før ordinær generalforsamling, evt. etter avtale med styret.

Innstillingen skal komme frem i innkallingen til generalforsamlingen.

12. Valgkomitéen redegjør for sin innstilling på generalforsamlingen.

13. Generalforsamlingen kan fremsette forslag til andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomitéen.

14. Endringer i denne instruks må fremmes for og godkjennes av generalforsamlingen.

Vedtatt på ordinær generalforsamling [årstall] i Haraløkka borettslag

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at generalforsamlingen **ikke vedtar forslaget om egen instruks for valgkomitéen.**

Begrunnelse:

Styret støtter etablering av en valgkomité i borettslaget, og det er enighet om at dette er hensiktsmessig for å sikre gode og ryddige prosesser rundt valg til tillitsverv. Samtidig mener styret at det **ikke er behov for en detaljert instruks** for valgkomitéens arbeid.

Det vises til at:

- Det ikke foreligger lovkrav om at valgkomiteer i borettslag skal ha en egen instruks.
- Valgkomiteens rolle er i sin natur rådgivende og bør være fleksibel, slik at komiteen kan tilpasse sitt arbeid til borettslagets behov og situasjon fra år til år.
- En fastsatt instruks kan føre til unødig byråkratisering og redusere handlingsrommet til valgkomiteen.
- Flere av punktene i den foreslåtte instruks regulerer forhold som allerede enten er selvsagte, håndteres gjennom praksis, eller naturlig kan avklares i dialog mellom styret og valgkomiteen.
- Det er uheldig å detaljregulere interne arbeidsprosesser i et omfang som kan gjøre det vanskeligere å rekruttere medlemmer til valgkomiteen.

Styret mener at det er tilstrekkelig at generalforsamlingen:

- vedtar at borettslaget skal ha en valgkomité, og
- velger medlemmer til denne.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar følgende forslag til instruks for valgkomiteen i Haraløkka borettslag.



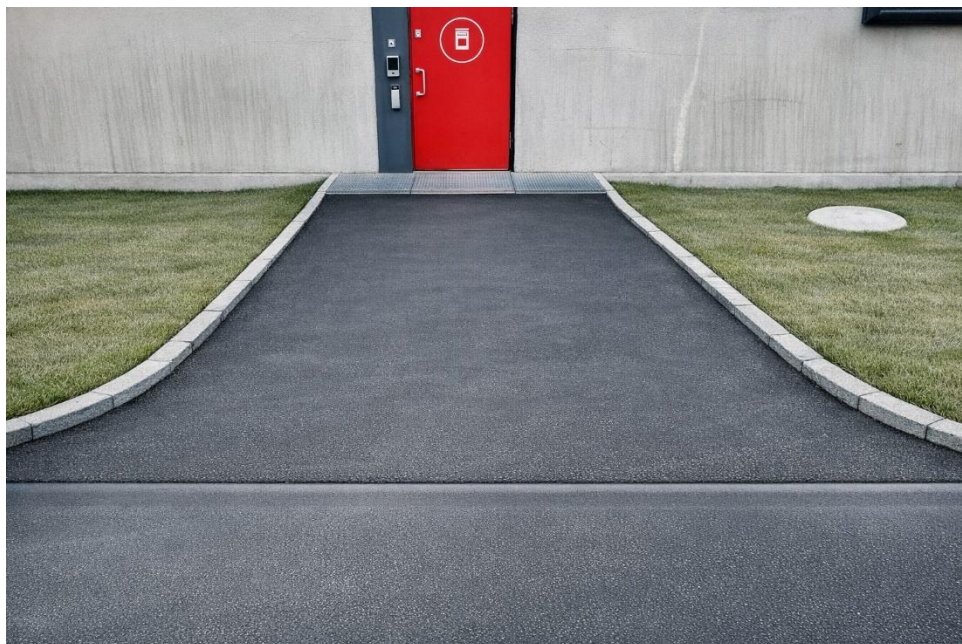
13.04.2026

Vedlegg til tilbud.

Bildeeksempler på utførelse.

Kantstein av granitt

Det er imot innganger foreslått kantstein satt med 0-vis. Vi setter den med 0-vis for å lette gressklipping.



Eksempelbilde fra Kringsjå studentby. Utført i 2024



Kantstein av granitt og elvestein langs fasader

For å hindre ugress opp på fasade og for å legge vedlikehold og gressklipping foreslår vi en kant av granitt med elvestein mot fasade



Eksempelbilde fra Nygård brl. Utført i 2025

Kantstein med vis mot plen for å hindre kjøring på gresset



Eksempelbilde fra Nygård brl. Utført i 2025



Kantstein langs gangstier

Også her satt med 0-vis for å lette gressklipping



Eksempelbilde fra Kringsjø 2024

Haraløkkka Borettslag
Bølerlia 64
0689 Oslo

Att: Terje Mehlum Mork / Magnus Arneberg - Bauer

08.05.2026

Vedr Haraløkkka brl. Drenering, fuktsikring, asfaltarbeider og isolering av resterende bygninger.

Viser til informasjonsmøte før GF den 07.05.2026 og har oppdatert tilbudet med utskifting av kjellervinduer ifbm etterisolering.

Oppgave	Pris eks mva	Pris inkl mva
Resterende blokker Drenering og fuktsikring Inkl kantstein m kulestein langs fasader	Kr 8 469 805,00,-	Kr 10 587 256,25,-
Resterende blokker Asfalt på øvrige områder Inkl omramming m kantstein av granitt	Kr 3 770 931,00,-	Kr 4 713 663,75,-
Alle blokker Etterisolering av grunnmur fra terrenghøyde til fasade. 2800 m2 inkl 177 stk kjellervinduer	Kr 8 307 975,00,-	Kr 10 384 968,75,-
Sum	Kr 20 548 711,00,-	Kr 25 685 888,75,-

Etterisoleringen utføres med 50 mm EPS som pusses med STO fiberpuss system inkl gjennomfarget puss 2,5mm koring i valgfri farge. Det er medtatt utskifting av kjellervinduer, fastkarmsvindu, hvite med sikkerhetsglass. Dersom eksisterende vindu inneholder PCB eller klorparafiner vil det innebære pristillegg for deponering som spesialavfall.

Vi håper dette er til hjelp og står til tjeneste ved eventuelle spørsmål

Med vennlig hilsen

TRONSLIEN AS

Sigmund Johansen
Sigmund Johansen

FASADEVASK - PRISTILBUD HARALØKKA BORETTSLAG

Takk for invitasjon til å inngi pristilbud på fasadevask av Haraløkka BRL. Borettslaget består av 12 boligblokker på adressene:

- Bølerlia 54 – 64, 66 - 72, 117 – 125, 127 – 131, 133 – 137, 139 – 147, 149 – 159
- Haraløkka 2 – 6, 8 – 12, 14 – 24, 26 – 30, 32 – 36.

Vi har gjennomført befarings, og så at det var behov for utvendig vask. Fasadevask av alle stående fasader, unntatt inne på-/ og bak hver enkelt balkong. Det blir for store logistikk messige utfordringer med å foreta vask inne på den enkelte balkong. I pristilbudet er heller ikke utvendig vask av vinduer tatt med.

Vi vil benytte 2 lifter under gjennomføringen, og er avhengig av vanntilførsel på stedet i form av utvendige vannkraner. Vi benytter metoden «softwash» som er svært effektiv, og samtidig skånsom mot overflaten. Metoden er overlegen andre vaskemetoder i forhold til best mulig sluttresultat. Les gjerne mere om våre vaskemetoder på <https://fasadevasken.no/vare-rengjoringsmetoder/>

Vi har alle mulige forsikringer i forhold til uhell og skader. Vi er offentlig godkjent renholds bedrift og HMS sertifisert. Vi har lang fartstid og erfaring, og kan oppgi referanser hvis ønskelig. Se gjerne våre google anmeldelser.

Vi kan utføre fasadevask av Hareløkka BRL for kr. 790.000 + mva.

Hvis vi blir antatt for oppdraget, så må vi bli enige om mulig oppstartsdato og fremdrift. Vi utarbeider i så fall en detaljert plan for gjennomføringen.

FASADEVASKEN AS
Jan Einar Nicolaisen
post@fasadevasken.no

Tlf. 934 47 713

ÅRSRAPPORT

2025

Haraløkka Borettslag



1. Innledning

Årsrapport gir en samlet oversikt over virksomheten i Haraløkka Borettslag for regnskapsåret 2025. Rapporten er ment å gi beboere innsikt i styrets arbeid, sameiets drift, økonomiske forhold og viktige hendelser i perioden.

Styrets formål er å ivareta felles interesser for beboerne, herunder drift, vedlikehold og forvaltning av fellesarealer og eiendom.

2. Generell informasjon om boligselskapet

Navn: Haraløkka Borettslag

Organisasjonsnummer: 950311649

Eiendomsinformasjon

Gårds- og bruksnummer: 164 / 32

Fakturaadresse

E-post: faktura.eiendom@norian.no

Postadresse: Haraløkka Borettslag
C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning
Postboks 1095 Sentrum
0104 Oslo

3. Styrets sammensetning

Styreleder	Terje Mehlum Mork
Styremedlem	Thor Fredrik Sletten
Styremedlem	Rami Hage
Styremedlem	Jeanette Askautrud
Styremedlem	Kim Andre Aarnes

Varamedlem	Monica Hopaneng
Varamedlem	Anine Atam

4. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel utføres av ECIT NORIAN AS og forvalter er Magnus Arneberg-Bauer.

Kontaktinformasjon

Telefon: 22 91 14 86

E-post: eiendom@norian.no

Selskapets revisor er BDO AS .

5. Forsikringer

Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polisenr. 85511259.

6. Prosjekter styret har jobbet med fra mai 2025 til mai 2026

1. Rehabiliterert avløpsrørene i blokkene, og de i bakken ut til de kommunale rørene. Estimert ferdigstilling i oktober **2026**.
2. Avholdt ekstraordinær GF vedrørende fasaderehabiliteringen
3. Lagt inn fibernett
4. Drenering av **4** blokker av borettslaget **12** blokker.
5. Reparasjon av div. vannskader i 3 og 4 etasje for **22** boenheter.
6. Skifte av vinduer
7. Oppgradering av stien over plenen fra Bølerlia **66** til Haraløkka **24**
8. Repparet lekkasje i vannrør i bakken utenfor Bølerlia **123**.
9. Nye bommer inn til hesteskoen

Styret har utredet følgende saker fra mai 2025 til mai 2026

1. Rehabilitering av fasadene
2. Drenering og Etterisolering av Kjellerveggene i samtlige blokkere.
3. Fasadevask
4. Rehabilitering av tørkebåsene. Blir lagt frem på GF i mai **2027**.
5. Nye låsesystemer for inngangsdøren i 1. etasje. Dette vil mest sannsynlig bli utført i løpet av **2026**.

Prosjekt under arbeid

1. Rehabiliterert avløpsrørene i blokkene. Estimert ferdigstilling i oktober **2026**.
2. Re- og nyplanting av busker, planter osv. Asfaltering og nødvendig vedlikehold av inngangspartiene i de **4** ovennevnte blokkene.
3. Nye låsesystemer for inngangsdøren i 1. etasje

DIV

1. Styret har avholdt **13** styremøter, og har behandlet **182** saker.
2. Styreleder har vært med på ca. **40** bygge- og planleggingsmøter i forhold til div. prosjekter.
3. Maks pris for en leilighet i løpet av den ovennevnte periode **5.655.000** Kr. Den billigste ble solgt for **3.000.000** Kr.

7. Avslutning

Styret takker beboerne for godt samarbeid i perioden og ser frem til å fortsette det positive arbeidet i sameiet.

Styret i Haraløkka Borettslag

FASADEVASK - PRISTILBUD HARALØKKA BORETTSLAG

Takk for invitasjon til å inngi pristilbud på fasadevask av Haraløkka BRL. Borettslaget består av 12 boligblokker på adressene:

- Bølerlia 54 – 64, 66 - 72, 117 – 125, 127 – 131, 133 – 137, 139 – 147, 149 – 159
- Haraløkka 2 – 6, 8 – 12, 14 – 24, 26 – 30, 32 – 36.

Vi har gjennomført befarings, og så at det var behov for utvendig vask. Fasadevask av alle stående fasader, unntatt inne på-/ og bak hver enkelt balkong. Det blir for store logistikk messige utfordringer med å foreta vask inne på den enkelte balkong. I pristilbudet er heller ikke utvendig vask av vinduer tatt med.

Vi vil benytte 2 lifter under gjennomføringen, og er avhengig av vanntilførsel på stedet i form av utvendige vannkraner. Vi benytter metoden «softwash» som er svært effektiv, og samtidig skånsom mot overflaten. Metoden er overlegen andre vaskemetoder i forhold til best mulig sluttresultat. Les gjerne mere om våre vaskemetoder på <https://fasadevasken.no/vare-rengjoringsmetoder/>

Vi har alle mulige forsikringer i forhold til uhell og skader. Vi er offentlig godkjent renholds bedrift og HMS sertifisert. Vi har lang fartstid og erfaring, og kan oppgi referanser hvis ønskelig. Se gjerne våre google anmeldelser.

Vi kan utføre fasadevask av Hareløkka BRL for kr. 790.000 + mva.

Hvis vi blir antatt for oppdraget, så må vi bli enige om mulig oppstartsdato og fremdrift. Vi utarbeider i så fall en detaljert plan for gjennomføringen.

FASADEVASKEN AS
Jan Einar Nicolaisen
post@fasadevasken.no

Tlf. 934 47 713

Til generalforsamlingen i Haraløkka Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon med forbehold

Vi har revidert årsregnskapet til Haraløkka Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2025• Resultatregnskap for 2025• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 regnskapskikk i Norge.
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Borettslaget har bokført en fordring på seg selv, relatert til garasjelegget, med kr 4 179 674, som ikke er reell. Borettslagets fordringer og egenkapital er følgelig overvurdert med dette beløpet.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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. 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS



Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CKXZR-Z5QIO-AZQ3V-XQWRH-TEEFY-SECKF

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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-05-05 14:03:34 UTC



QES

bankID



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 signatørens 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.

Haraløkka Borettslag

2025

Årsregnskap for Haraløkkå Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		20 396 339	19 709 246	20 909 258	22 421 532
Andre inntekter		66 307	1 390	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	1	20 462 647	19 710 637	20 909 258	22 421 532
Lønn og personalkostnader	2	1 525 637	1 285 817	1 262 978	1 407 582
Renhold		690 029	674 674	692 400	700 000
Kabel-TV/Bredbånd		2 198 832	2 143 104	2 219 800	2 000 000
Kommunale avgifter		4 335 960	3 985 745	4 522 400	4 426 600
Strøm og nettleie		994 672	1 272 248	1 394 000	1 210 600
Andre driftskostnader	3	165 702	124 307	131 500	150 000
Reparasjon og vedlikehold	3	8 889 572	11 225 547	1 295 700	18 872 000
Eksterne tjenester	3	1 058 639	1 933 793	940 100	939 000
Serviceavtaler	3	59 666	32 862	42 600	55 000
Forsikringer		1 284 780	1 060 670	1 108 100	1 420 000
Andre kostnader	3	1 163 099	1 152 755	1 530 494	1 479 894
SUM DRIFTSKOSTNADER		22 366 586	24 891 521	15 140 072	32 660 676
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-1 903 940	-5 180 884	5 769 187	-10 239 144
DRIFTSRESULTAT:		-1 903 940	-5 180 884	5 769 187	-10 239 144
Finansinntekter		140 253	10 082	5	1
Finanskostnader		2 390 064	2 313 508	2 163 487	2 047 600
SUM NETTO FINANSPOSTER		-2 249 811	-2 303 426	-2 163 482	-2 047 599
ÅRSRESULTAT		-4 153 751	-7 484 310	3 605 705	-12 286 744
Resultat		-4 153 751	-7 484 310	3 605 705	-12 286 744
Overført annen egenkapital		-4 153 751	-7 484 310	0	0
SUM DISPONERT		-4 153 751	-7 484 310	0	0

Balanse

Haraløkka Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Fast eiendom	4, 9	91 132 183	91 132 183
Sum varige driftsmidler		91 132 183	91 132 183
Investeringer i aksjer og andeler		200	200
Andre fordringer		38 004	0
Sum finansielle anleggsmidler		38 204	200
Sum anleggsmidler		91 170 387	91 132 383
Kundefordringer		122 270	134 359
Forskuddsbetalte kostnader	5	5 347 699	5 067 692
Sum fordringer		5 469 969	5 202 051
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 855 086	8 054 375
SUM OMLØPSMIDLER		7 325 056	13 256 426
SUM EIENDELER		98 495 443	104 388 809
EGENKAPITAL OG GJELD			
Andelskapital		40 000	40 000
Annen innskutt egenkapital		7 689 800	7 689 800
Sum innskutt egenkapital		7 729 800	7 729 800
Annen opptjent egenkapital		40 793 248	44 946 999
Sum opptjent egenkapital		40 793 248	44 946 999
SUM EGENKAPITAL	7	48 523 048	52 676 799
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	43 572 903	46 968 311
Borettsinnskudd	9	3 932 237	3 932 237
Sum annen langsiktig gjeld		47 505 140	50 900 548
Leverandørgjeld		1 962 712	111 490
Skyldige offentlige avgifter		75 887	71 629
Konserngjeld		0	0
Annen kortsiktig gjeld		428 656	628 344
Sum kortsiktig gjeld		2 467 255	811 463
SUM GJELD		49 972 395	51 712 011
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 495 443	104 388 809

Balanse

Haraløkka Borettslag

Note 2025 2024

OSLO, /
Haraløkka Borettslag

Terje Mehlum Mork
Styrets leder

Kim Andre Aarnes
Styremedlem

Jeanette Askautrud
Styremedlem

Rami Hage
Styremedlem

Thor Fredrik Sletten
Styremedlem

Disponible midler

Haraløkka Borettslag

	2025	2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	12 444 964	3 258 507
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-4 153 751	-7 484 310
Endring langsiktige lån	-3 395 408	8 980 767
B. Årets endring i disponible midler	-7 549 159	1 496 457
C. Disponible midler 31.12.	4 895 804	4 754 964

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	5 469 969	5 202 051
Kontanter og Bank	1 855 086	8 054 375
Omløpsmidler	7 325 056	13 256 426
Kortsiktig gjeld	-2 467 255	-811 463
Disponible midler	4 857 800	12 444 964

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom. Foretaket drives i Oslo, Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 1

Note 1 Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	17 206 602
Fakturert renter	1 599 382
Fakturert strøm el-bil	276 624
Fakturert vaskeri	157 293
Fakturert parkering/garasje	155 000
Fakturert avdrag lån garasje	458 126
Fakturert elbil ladestasjon	179 740
Fakturert lager-/bodleie	1 650
Fakturert leie bod	12 645
Inntekt antenneleie	115 038
Fakturert ladeboks	234 240
Andre inntekter	66 307
Sum driftsinntekter	20 462 647

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Lønn	634 451	598 747
Styrehonorar	550 000	372 552
Feriepenger	106 026	100 164
Arbeidsgiveravgift	188 635	157 264
Bilgodtgjørelse	0	669
Reisekostnad	0	6 833
Andre personalkostnader	46 525	49 320
Sum lønnskostnader	1 525 637	1 285 549

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader	2025
Andre driftskostnader eiendom	34 054
Leie container	84 983
Annen leiekostnad	3 310
Inventar og kontormaskiner	30 321
Anleggsgjerdiesel	13 034
Sum andre driftskostnader	165 702

Reparasjon og vedlikehold

2025

Rep. og vedlikehold bygning	290 295
Rep. og vedlikehold bygning - drenering og fuktsikring - Tronslien AS	590 000
Rep. og vedlikehold bygning - vannlekkasje reparasjon - Norva24 Gravco AS	215 803
Rep. og vedlikehold bygning – Takluker – Løvgreen AS	105 775
Rep. og vedlikehold EL-anlegg	62 164
Rep. og vedlikehold El gil prosjekt	4 375
Rep. og vedlikehold vaskeri	61 702
Rep. og vedlikehold utearealer – montering av ny container	342 500
Rep. og vedlikehold utearealer	576 095
Rep. og vedlikehold prosjekt – Rørfornyng – Bygghuset AS	109 606
Rep. og vedlikehold prosjekt – Rørfornyng – Proline Group AS	6 285 542
Egenandel forsikring	98 000
Rep. og vedlikehold utstyr	3 889
Sesongarbeider på uteområder	143 826
Sum reparasjon og vedlikehold	8 889 572

Eksterne tjenester

2025

Honorar for revisjon	28 826
Honorar for juridisk bistand	117 656
Andre konsulentonorarer – Ecit Norian AS	113 819
Andre konsulentonorarer - Dr. Techn Kristoffer Apeland AS	294 121
Andre konsulentonorarer	14 636
Forretningsførsel og regnskap	427 155
Tredjepartsopplysninger	57 300
Annen fremmed tjeneste	5 126
Sum eksterne tjenester	1 058 639

Serviceavtaler

2025

Serviceavtale mot skadedyr	26 960
Drivstoff – Elbil lading – Nettec AS	13 028
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	19 678
Sum serviceavtaler	59 666

Andre kostnader

2025

Arbeidsklær og verneutstyr	8 059
Verktøy og utstyr vaktmester	45 441
Kontorrekvisita	4 524
Lisens og systemkom kostnader	85 779
Telefon	7 622
Annen kontorkostnad	10 104
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	14 400
Festeavgift	895 894
Bank- og kortgebyrer	17 912
Gebyrer ved purring	1 046
Annen kostnad	35 343
Øreavrunding	743
Tap på fordringer	6 181
MVA-kostnader fra inkassoselskap	30 051
Sum andre kostnader	1 163 099

Note 4 Anleggsmiddel

	Bygg
Anskaffelseskost 01.01	19 005 992
Anskaffelseskost 31.12	19 005 992

	Rehabilitering 88-91
Anskaffelseskost 01.01	30 186 331
Anskaffelseskost 31.12	30 186 331

	Balkongprosjekt
Anskaffelseskost 01.01	37 534 616
Anskaffelseskost 31.12	37 534 616

	Garasjeanlegg
Anskaffelseskost 01.01	565 226
Anskaffelseskost 31.12	565 226

	Parkeringsplasser
Anskaffelseskost 01.01	2
Anskaffelseskost 31.12	2

	Vaktmesterleilighet
Anskaffelseskost 01.01	47 700
Anskaffelseskost 31.12	47 700

	Garasjeplass
Anskaffelseskost 01.01	45 000
Anskaffelseskost 31.12	45 000

	Rehabilitering el. anlegg
Anskaffelseskost 01.01	3 747 316
Anskaffelseskost 31.12	3 747 316

Balansført 31.12	91 132 183
-------------------------	-------------------

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

Det betales festeavgift for tomten.

Note 5 Garasjelaget

	2025	2024
Gjeld 01.01	3 936 231	1 217 873
Inntekt Garasje		
Garasjeleie	728 064	716 136
Sum driftsinntekter		
Vaktmesterlønn	111 962	105 661
AGA vaktmesterlønn	15 675	14 898
Sum lønnskostnader	127 637	120 559
Strøm garasjene	88 568	98 269
Festeavgift	415 000	415 000
Forsikring	44 705	36 893
Rep. og vedlikehold garasje	199 500	2 638 763
Snørydding	7 399	14 145
Skadedyravtale	8 987	8 474
Forretningsførsel	75 380	73 613
Anleggsdiesel	2 300	2 676
Vaktmestertelefon	1 345	1 052
Rep. og vedlikehold traktor	686	25 044
Sum driftskostnader	243 442	2 718 358

Garasjelaget har i 2025 hatt et underskudd på 243 442,-.

Garasjelaget har således kr. 4 179 674,- i gjeld til Haraløkka borettslag pr. 31.12.2025.

Forskuddsbetalte kostnader

	2025
Garasjelaget kostnader	4 179 674
Andre kortsiktige fordringer	1 133 712
Andre forskuddsbetalte kostnader	34 313
Sum	5 347 699

Note 6 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	1 573 849
Garasjelaget konto	61 253
Sparebank	179 205
Skattetrekkskonto	40 779
Saldo per 31.12.	1 855 086

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 40 779,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr. 40 779,-

Note 7 Egenkapital

	Andelskapital	Annen inskutt EK	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	40 000	7 689 800	44 946 999	52 636 799
Årsresultat	0	0	-4 153 751	-4 153 751
Saldo 31.12	40 000	7 689 800	40 793 248	48 523 048

Note 8 Langsiktig gjeld

	2024
Husbanken 11426295 9	
Opprinnelig lånesum	28 000 000
Restlån per 01.01.	5 642 264
Nedbetalt i år	1 795 605
Restsaldo per 31.12.	3 846 659

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 15.01.2027
Renter: 5,15%

2024

Handelsbanken 8398.71.49151

Opprinnelig lånesum	8 660 000
Restlån per 01.01.	1 633 457
Nedbetalt i år	761 133
Restsaldo per 31.12.	872 324

Låntype:Annuitet
Innfrielse:15.01.2027
Renter:5,05%

2024

Handelsbanken 8398.72.00904

Opprinnelig lånesum	30 000 000
Restlån per 01.01.	27 829 854
Nedbetalt i år	489 128
Restsaldo per 31.12.	27 340 726

Låntype:Annuitet
Innfrielse:15.04.2051
Renter:5,05%

2024

Handelsbanken 8398.72.43395

Opprinnelig lånesum	12 000 000
Nytt lån 19.07.2024.	11 862 736
Nedbetalt i år	349 542
Restsaldo per 31.12.	11 513 194

Låntype:Annuitet
Innfrielse:15.07.2044
Renter:5,05%

Boligselskapet hadde per 31.12.2025 gjeld på kr. 43 572 903,- til kredittinstitusjoner.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets felles gjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i borettslaget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre fra borettslagets konto til långivers konto, og påvirker således ikke borettslagets likviditet.

Nedbetalingen gir de andelseierne som helt eller delvis har nedbetalt, en reduksjon av felleskostnadene tilsvarende andel renter -og avdrag.

Alle andelseiere er solidarisk ansvarlig for borettslagets felles gjeld. Borettslag har legalpant (lovfestet panterett) etter borettslagsloven for felleskostnader mv. i hver seksjon på inntil to ganger grunnbeløpet i folketrygden. Dette reduserer risikoen for tap ved betalingsmislighold fra én eller flere andelseiere.

Note 9 Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2025
Borettsinnskudd	3 144 200
Pantelån	43 572 903
Totalt	46 717 103

Eiendommen som er pantstilt hadde pr. 31.12.2025 en bokført verdi på:

	2025
Bygninger	91 132 183
Totalt	91 132 183

Garasjeinnskuddet er ikke tinglyst, og inngår derfor ikke i oversikten over pantesikret gjeld.