



**EKSTRAORDINÆR
GENERALFORSAMLING
2025**

**Haraløkka Borettslag
Innkalling**



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

FYSISK MØTE

Generalforsamlingen vil bli gjennomført ved et fysisk møte, med fysisk avstemming.

Vi oppfordrer alle andelseiere til å møte, siden saken er av stor betydning for samtlige beboere. Det er forventet høyt oppmøte, og vi ber derfor om at de som har anledning stiller **30–45 minutter** før møtestart for registrering.

Innkallingen vil bli sendt ut via **e-post** til de beboerne som har denne registret inne på den digitale portalen vår. Den vil også bli lagt ut på nettsiden vår **haralokka.no** under fanen «Nyheter».

De som ikke har e-post vil motta innkallingene i **postkassene** sine (*skjema for fullmakt vil være med i begge*).

Dersom du har spørsmål til sakene i innkallingen eller gjennomføringen av møte, oppfordres det til å ta kontakt med forretningsfører i god tid før møtedagen. Magnus Arneberg-Bauer, mab@norian.no / 97 47 04 46

Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.*
- *En stemme avgis pr. eierandel.*
- *Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.*
- *Eier kan møte ved fullmektig (fullmektig er en person som har fått en fullmakt til å handle eller ta avgjørelser på vegne av en annen person).*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører idet man registrerer seg på generalforsamlingen.

Vel møtt!

Velkommen til ekstraordinær generalforsamling i Haraløkka Borettslag

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på møtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 30.10.2025
Tidspunkt: 18:00
Sted: Aulaen på Ulsrud skole

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder

Møteleder utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Magnus Arneberg-Bauer v/ECIT NORIAN som foreslått møteleder.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitner

Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Magnus Arneberg-Bauer som foreslått protokollfører.

To protokollvitner vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede

Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. INNKOMNE SAKER

2.1. Fasaderehabilitering

Forslagsstiller: Styret på vegne av beboere

Forslagsstillers saksfremstilling:
Fremgår av innkallingen

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Fasaderehabilitering vedtas slik som det er presentert i innkallingen.

Sak 2.2 og 2.3 er kun gyldig dersom sak 2.1 vedtas. Om sak 2.1 blir nedstemt, vil resultatet i sak 2.2 og 2.3 ha ingen betydning.

2.2. Velge mellom tegl/plater

Forslagsstiller: Styret på vegne av beboere

Forslagsstillers saksfremstilling:
Fremgår av innkallingen

Forslagsstillers forslag til vedtak:

A: Tegl

B: Plater

2.3. Antall forslag

Forslagsstiller: Styret på vegne av beboere

Forslagsstillers saksfremstilling:

Dersom sak 2.1 vedtas, så ønsker styret en avklaring på denne generalforsamlingen om hvorvidt dere ønsker to eller tre forskjellige alternativer å velge mellom i forhold til farger og kontrast på fasadene. Disse (2 eller 3) vil legges frem på en senere generalforsamling.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

A: 2

B: 3

HARALØKKA BORETTSLAG



Rehabilitering av fasader

Intro

Haraløkka Borettslag har med bakgrunn i ett generalforsamlingsvedtak fra 2017 gitt styret i oppdrag å utrede rehabilitering av fasadene i borettslaget. Styret har i samarbeid med profesjonelle aktører utarbeidet dette informasjonsheftet.

- Avsnitt 1: Omfang og bakgrunn
- Avsnitt 2: Tilstand
- Avsnitt 3: Tiltak
- Avsnitt 4: Materialvalg – utseende
- Avsnitt 5: Fremdrift
- Avsnitt 6: Budsjett/økonomi

Avsnitt 1

Omfang og bakgrunn for fasaderehabilitering

OMFANG OG BAKGRUNN FOR PROSJEKTET – HOVEDPUNKTER

- ❑ **Fasadene:**
I 1988 ble de gamle eternittplatene erstattet med Steniplater (komposittplater belagt med småstein).
- ❑ **Inngangspartier**
Inngangsdører ble skiftet i 1991, med unntak av enkelte som er nyere. Selve takene til inngangspartiene ble omtekket i forbindelse med utskifting av eternittplatene i 1988. Ringe- og låsesystemet er fra 1991, med noe oppgraderinger de siste årene. I forbindelse med et evt. fasadeprosjekt anbefales det å opprette nye ringe- og låsesystemer.
- ❑ **Balkongene:**
I perioden rundt år 2000 ble balkongene byttet ut med nye. Balkonger anbefales overflatebehandlet i forbindelse med et evt. fasadeprosjekt.
- ❑ **Vinduer og dører:**
Varierende kvalitet og tilstand. Noen har skiftet ut vinduer og balkongdører opp gjennom årene. Vinduer og balkongdører anbefales utskiftet.

OMFANG OG BAKGRUNN FOR FASADEREHABILITERINGEN – HISTORIKK - PROSJEKTGRUPPE

- ❑ Styret i Haraløkka borettslag har på grunnlag av ett generalforsamlingsvedtak fra 2017 plikt til å legge frem fasaderehabilitering til avstemning.
- ❑ I begynnelsen av 2019 ble ingeniørfirmaet K. Apeland AS engasjert for å bistå styret med å vurdere dette prosjektet.
- ❑ I juli 2019 ble Arkitektkontoret MMW Arkitekter AS engasjert for å gjennomføre et skisseprosjekt med forslag til forskjellige fasadematerialer og utforming.
- ❑ På bakgrunn av prosjekteringsmøter, grunnlagsgjennomgang, vurderinger og foreløpige avklaringer ble det i begynnelsen av 2022 laget en informasjonsbrosjyre som ble sendt ut til beboerne i Borettslaget. I mai 2022 ble det gjennomført en generalforsamling hvor det ble valgt og ikke gjennomføre prosjektet. Valget baserte seg mest på bakgrunn av ustabilitet på verdensbasis (bl.a. krig i Ukraina), materialkostnader, usikre materialleveranser, Coronaviruset, rentesituasjonen, høye energikostnader, ustabilitet i entreprenørmarkedet, osv.
- ❑ Den brosjyren du holder i hånden er en oppdatert versjon av den fra 2022, samt at det er arbeider som ikke var med i 2022.

OMFANG OG BAKGRUNN FOR FASADEREHABILITERINGEN – HISTORIKK - PROSJEKTGRUPPE

- ❑ Styrets oppgaver: Styret kommer til å leie inn en profesjonell driftsleder til prosjektet. Denne vil ha ansvaret for gjennomførelse av tilbudsrundene, kontrahering, prosjekt-/byggeledelse, HMS (SHA koordinator), følge opp arkitektarbeider og søknader til diverse støtteordninger. Styret vil være med på tilbudsrundene, kontrahering, byggemøter, og vil informere beboere om fremdriften i prosjektet
- ❑ Styret har foreløpig valgt følgende prosjektgruppe ved en evt. gjennomføring:
 - Prosjekt-/byggeledelse og HMS (SHA koordinator):
Ingeniørfirmaet K. Apeland AS.
 - Arkitekt:
Ikke valgt pr. dags dato.

FORDELER OG ULEMPER VED EN FASADEREHABILITERING:

Fordele:

- Borettslaget vil fremstå som nytt og attraktivt. Dette vil øke verdien på leilighetene våre.
- Kan gi økt interesse ved salg og budgivning. Utbedring av fasader vil føre til færre påpekte avvik i meglerbrev og salgsoppgaver. Borettslaget kan derved vise til at de største vedlikeholdsprosjektene er utført. Det er ingen andre vesentlige prosjekter, som kan føre til en drastisk økning av felleskostnadene. Foruten om takene som må rehabiliteres om ca. 10 år. Kostnader er grovt stipulert til ca. kr. 10 mill. Tilstandsrapporten for borettslagets tak ble utarbeidet i 2025 og er å finne på nettsiden vår [Haralokka.no](https://www.haralokka.no) under fanen «Oversikt Vedlikehold», *overskrift: 11 Tak*.
- Akkurat nå har byggenæringen få oppdrag. I nærmeste fremtid ser det ut som at den vil ha ledig kapasitet. Tilbakemeldinger fra entreprenører viser at det er stor interesse for dette prosjektet, noe som kan gi oss en gunstig pris i anbudsrunder. Det er ingenting som tyder på at fasaderehabiliteringen blir billigere dersom vi venter.
- Beregnet gjennomsnittlig reduksjon i varmetap for alle leiligheter er ca. 20 % ved etterisolering av fasader, utskifting av vinduer og tiltak mot kjeller. Dette tilsvarer grensen for å kunne få støtte fra ENOVA til fasaderehabilitering. Leiligheter som vender mot kjeller og gavl vil kunne oppnå en noe større reduksjon enn gjennomsnittet.
- Redusert varmetap gir lavere behov for oppvarming, og dermed lavere strømforbruk. Med en beregnet gjennomsnittlig energibesparelse på rundt 20 %, kan dette gi en tilsvarende reduksjon i oppvarmingskostnader. Det er usikkert hvordan fremtidige strømpriser vil utvikle seg, men mye tyder på at de ikke vil falle tilbake til historisk lave nivåer.

FORDELER OG ULEMPER VED EN FASADEREHABILITERING:

Fordeler(forts.):

- Imøtekomme foreslåtte EU krav. Foreløpig diskuteres det innen EU et krav om at boligbygg må oppnå minimum energiklasse E innen 2030, og energiklasse D innen 2033. Noen eiendomsmeglere gir Haraløkka borettslag energiklasse F, andre G.
- Borettslaget vil sannsynligvis få bedre rentebetingelser ved bedre isolering. De nye EU-kravene kan muligens føre til en differensiering i renter i forhold til energiklasser.
- Dersom prosjektet utsettes, er det en risiko for økte kostnader. Dette skyldes at byggenæringen sannsynligvis vil få flere oppdrag knyttet til kommende EU-krav, noe som kan presse prisene opp. I tillegg kan aktiviteten i bransjen ta seg opp igjen i nær fremtid, drevet av lavere rente og lav byggeaktivitet de siste 4–5 årene.
- Bedre inneklime, jevnere lufttemperatur, redusert kaldras (trekk fra kalde flater) og mindre kalde gulv.
- Tilleggisolering vil redusere trekk og kulde fra i dag dårlige isolerte bygningsdeler (kuldebroer), her f.eks. på kjøkkengulv, gavlvegger og grunnmur. Etterisolering av fasader kan også ha en positiv effekt på kjellerne og derved leilighetene i første etasje.
- Etterisolering reduserer risikoen for kondens, sot og soppvekst.
- Bedre lydisolering (mest pga. nye vinduer).
- Bedre sikkerhet: Bl.a. video, brikke- og kortsystem og automatisk døråpner for inngangsdører. Låsesystemet vi har i dag er eldgammelt, og må repareres kontinuerlig. Spesielt har det vært mye problemer med tilgang for posten og at svakstrøm anlegget krever spesiell ekspertise. Med ett brikke- og kortsystem, så slipper man å betale for ny nøkkel og/eller lås dersom man skulle miste låsåpneren (brikken).
- Bedre sikkerhet ved at vinduer byttes. Anbefales utskiftet til sikkerhetsvinduer.
- Lettere handicaptilkomst i inngangspartier mhp brikke- og kortsystem og automatiske døråpnere.

FORDELER OG ULEMPER VED EN FASADEREHABILITERING:

Ulemper/usikre forhold:

- **Økning av felleskostnader.** Felleskostnader og gjeld er nærmere spesifisert i avsnitt «Budsjett/økonomi».
- **Politiske beslutninger:** F.eks. kan strømstøtten og Norgespris bli fjernet, skatter og avgifter endres og det kan komme nye EU krav.
- **Byggeperiode:** Bl.a. støy, støv, og anleggstrafikk. Anleggsperioden er estimert til å vare i 3 år.
- **Uforutsett:** Her f.eks. avvik i bygningskonstruksjonen, skjulte forhold, asbest, konkurser, force majeure og tilgang på kompetente fagpersoner.
- **Byggebransjens kapasitet** i forhold til fremtidig oppdragsmengder.
- **Kostnader, omfang og tillegg.**
- **Rentenivå:** Dette vil variere over tid, og er umulig å forutsi.
- **Inflasjon:** Denne kan komme til økes og/eller senkes i løpet av anleggsperiodene. Mye tyder på at den er på vei ned.
- **Verdenssituasjonen:** F.eks. krig, finanskriser, politiske motsetninger osv.

FORDELER OG ULEMPER VED EN FASADEREHABILITERING:

Annet:

- Dersom det ikke oppnås kvalifisert flertall på ekstraordinær generalforsamling høsten 2025, vil det ta år før ny avstemning kan foretas. Styret vil uansett måtte gjennomføre nødvendig vedlikehold gradvis i årene fremover, og sannsynligvis må fasadene rehabiliteres om 15-20 år uansett.

Avsnitt 2

Tilstand år 2025

TILSTAND PÅ FASADER:

Kort beskrivelse av fasadeplater og isolasjon:

Eksisterende fasadeplater fra 1988 består av Steniplater (av kompositt materiale utvendig belagt med singel). Platene er opprinnelig festet med spiker til underliggende impregnerte lektere. I forbindelse med utskifting av fasadeplatene i 1988 ble veggene tilleggsisolerte med ca. 50 mm isolasjon. På gavler er det registrert avvik med at det er lagt inn et luftesjikt som antatt reduserer isolasjonseffekten til tilleggsisolasjonen.

TILSTAND PÅ FASADER:

Eksisterende fasadeplater:

Fasadeplater er ca. 37 år gamle og har blitt vasket flere ganger, sist for ca. 13 år siden. Økt miljøbelastning har ført til at fasadeplater raskere blir nedsmusset av algevekst og sot. I tillegg har fasadeplatene singelbelagt overflate som lettere samler smuss og fremmer algevekst. Med bakgrunn i fare for nedfall av fasadeplater pga. dårlig innfesting ble alle fasadeplater i 2021 kontrollert og etterfestet med skruer.

Tilsmussing av plater



Tilsmussing av plater



TILSTAND INNGANGSPARTIER

Dører:

Dørene er utsatt for stor belastning og må jevnlig vedlikeholdes. På grunn av slitasje er 4 dørpartier blitt skiftet de siste årene. Dørene oppgis å ikke ha sikkerhetsglass og representerer en fare ved evt. knusing.

Tak over inngangspartier.

Tekket om for ca. 13 år siden. Tilstanden regnes som OK. Stolper til utstikkende tak over inngangspartier har enkelte steder store rustskader. Utstikkende tak gir dårlig beskyttelse mot vær og vind.

TILSTAND INNGANGSPARTIER

❑ Ringeklokker og callingsystem:

Eksisterende system er fra 1991, og er utdatert. Noen er blitt skiftet opp igjennom årene. Det er ingen enkle muligheter for tilpasset tilkobling til ett videosystem.

Systemet lar seg nå ikke reparere da det er vanskelig å skaffe reservedeler, noe som fører til at det er dyrt å vedlikeholde. Nøkkelsystemet er utdatert og krever utbytting. Ny nøkkel koster nå kr. 726,-. Låskassene er utslitt, og postsystemet/svakstrømsanlegget fungerer til tider ikke i enkelte oppganger. Det er vanskelig tilkomst for personer med funksjonshemming.

TILSTAND PÅ BALKONGER:

Betong:

Generelt er betongen i god stand og det er kun behov for ny overflatebehandling. Overside gulv vaskes.

Stålsøyler:

Generelt i god stand, men med enkelte flekkskader som må utbedres.

TILSTAND PÅ BALKONGER:

Tak over øverste balkong:

Det er på noen få tak blitt rapportert om lekkasjer, her hovedsakelig fra nedløpsrør, tett sluk på tak og ved styrtregn/isdannelse. Det er i disse tilfeller ikke rapportert at det er lekkasjer inn i leiligheter. Generelt antas det at tilstanden er OK.

Blomsterkasser:

Tilstanden på blomsterkasser er stort sett OK. Enkelte kasser har malingsavflassing og smuss/algeskjolder.

TILSTAND PÅ VINDUER OG BALKONGDØRER:

Vinduer og balkongdører:

Tilstanden er varierende avhengig av vedlikehold utført av beboere. Enkelte har skiftet til nyere vinduer og balkongdører.

Avsnitt 3

Tiltak

TILTAK PÅ FASADER

- ❑ **Alternativ 1 m/teglforblending:**
Eksisterende plater fjernes, isolasjonen skiftes/kompletteres for å øke isolasjonsevnen. Fasadene kles med tegl.
- ❑ **Alternativ 2 m/ utskifting av fasadeplater:**
Eksisterende plater fjernes. Isolasjonen skiftes for å øke isolasjonsevnen. Nye plater monteres.

Tiltak fasader- Fordeler/ulemper – Tegl (Alt. 1)

Fordeler(hovedpunkter):

- ✓ Dokumentert lang levetid (avhengig av kvalitet og detaljer). Anslåes til ca. 150 år. Levetid er også avhengig av fuger, armering, beslag, detaljer, etc.
- ✓ Krever lite vedlikehold (også avhengig av kvalitet og detaljer).
- ✓ Andre mulige gunstige forhold (med forbehold): brannsikkerhet, temperaturstabilitet, lydisolering, fuktsikring.

Tiltak fasader – Fordeler/ulempes - Tegl (Alt. 1)

Ulemper(hovedpunkter):

- ❖ Dyrere.
- ❖ Krever gode tekniske løsninger og flinke håndverkere.
- ❖ Dyrere ved senere endringer.
- ❖ Noe lengre byggetid og større rigg.
- ❖ Bygger en del mer ut fra fasaden, her også på balkongen(her vurderes brukt annen kledning enn tegl).

Estetiske vurderinger tegl:

- ❖ Vakkert og stemningsskapende.
- ❖ Godt å ta på.
- ❖ Gir god akustikk.

Tiltak fasader – Platekledning(Alt. 2)

Fordeler(hovedpunkter):

- ✓ Krever lite vedlikehold(også avhengig av kvalitet og detaljer).
- ✓ Rimeligere prosjektkostnad enn tegl.
- ✓ Standardløsninger på detaljer og noe enklere å tilpasse detaljer/konstruksjonen.
- ✓ Rimeligere å tilpasse i ettertid ved endringer.
- ✓ Enklere rigg, kan monteres uansett årstid, temp. og værforhold.

Tiltak fasader – Platekledning(Alt. 2)

Ulemper(hovedpunkter):

- ❖ Antatt kortere levetid enn tegl, Steni oppgir 60 år funksjonsgaranti.
- ❖ På lang sikt kan det være dyrere enn tegl dersom levetid/funksjon krever kjappere utskifting(med forbehold).
- ❖ Bygger noe ut på balkong (vurderes nærmere mhp behov/krav).

Estetiske vurderinger platekledning:

- ❖ Gir grafiske variasjonsmuligheter.
- ❖ Presist uttrykk.

TILTAK INNGANGSPARTIER

Dørpartier:

Dørpartier byttes, glass i dører med sikkerhetsglass.

Tak over inngangspartier:

Nye tak med sidevegger over inngangspartier etableres. Arkitekt har ikke prosjektert dette ferdig og skisser er kun en foreløpig illustrasjon.

Ringeklokker og callinganlegg:

Nytt anlegg monteres med video. Kostnad er estimert til ca. kr. 6 – 8 mill. med forbehold mhp kvalitet, føringer.

TILTAK VINDUER OG BALKONGDØRER

Vinduer på soverom og kjøkken:

Byttes til nye med forbedret isoleringsevne, utvendig aluminiumsbekledning (lakkert), duggfrie, innadslående sikkerhetsvinduer. Utskifting til nye omfatter alle sove- og kjøkkenvinduer.

Stuevinduer og balkongdører på balkonger:

Byttes. Vinduer av samme kvalitet som på soverom og kjøkken. Balkongdør av god kvalitet.

TILTAK VINDUER OG BALKONGDØRER

- Oppgangsvinduer:** Byttes til nye med utvendig aluminiumsbekledning.
- Annet:** Nye markiser monteres over alle kjøkkenvinduer.

Gjenbruk av vinduer og balkongdører – Kompensasjon nyere vinduer/dører

- Gjenbruk av vinduer og balkongdører er vurdert og beregninger viser at demontering, lagring og remontering koster omtrent like mye som å bytte til helt nye. Ved evt. gjenbruk må vinduer/balkongdører tilpasses og flyttes i forhold til etterisoleringen. Utskifting til nye vinduer og balkongdører vil fjerne tvil om kvaliteter, følgeskader ved flytting, slitasje, sikkerhet og fremtidig vedlikehold. Redusert antall utskifting til nye vinduer/balkongdører kan føre til at krav til Enøkstøtte ikke oppfylles og støtte kan bortfalle.
- Vinduer og balkongdører som beboere har satt inn de siste 5 årene vil bli kompensert med kr. 5000,- pr. vindu/dør. Vinduer og balkongdører som er satt inn de siste 5-10 årene kompenseres med kr. 2.500,- pr. vindu/dør.

TILTAK BALKONGER

- Betongflater: Brystning og himling vaskes og males. Gulv vaskes.
- Innglassinger og markiser beholdes.
- Skilleglass beholdes.
- Nedløp skiftes de stedene det oppdages lekkasje.

TILTAK – DRENERING

☐ Drenering:

I henhold til rapport fra SINTEF utarbeidet i 2019 ([se haralokka.no under fanen «Oversikt vedlikehold»](https://www.haralokka.no)), har følgende adresser behov for drenering:

1. Bølerlia 66-72
2. Bølerlia 117-125
3. Bølerlia 127-131

Etter tilbakemeldinger fra beboere og en gjennomgang med rådgivende ingeniør, ble Bølerlia 133-137 lagt til. På generalforsamlingen i mai 2025 ble drenering av disse 4 blokkene stemt igjennom.

TILTAK – DRENERING

- **Drenering, estimerte kostnader:**

På grunnlag av prisinnhenting er det laget et grovestimat på hva det vil koste å drenere rundt alle 12 blokker i borettslaget. Estimatet er foreløpig beregnet til ca. 17 mill.

Skulle fasaderehabiliteringen bli nedstemt vil det uansett bli gjennomført drenering rundt de 4 ovennevnte blokkene.

ENØK – Gjennomført analyse - tiltak

Oppsummering av gjennomført energianalyse av borettslaget:

- Haraløkka borettslag fikk utarbeidet en energianalyse av bygningsmassen i 2025. Energianalysen er 50 % finansiert av Enova.
- Energianalysen har sett på ulike ENØK-tiltak. Tiltakene som er vurdert faller naturlig inn under ytre vedlikeholdsarbeider på fasader og tak. Det er også vurdert etablering av nytt felles ventilasjonsanlegg og varmeanlegg, dette er tiltak som må gjennomføres for å oppnå energimerke A.
- Av de vurderte tiltakene har etterisolering av kjellervegger positiv nåverdi (dvs. at investeringskostnad og energibesparelse vil kunne betale seg inn innen forventet teknisk levetid for gjennomført tiltak) ved alle energipriser. Oppgradering av vinduer fra U-verdi 1,2 til 0,8 har positiv nåverdi ved energipris på 150 øre/kWh. Utover disse er det ingen av de andre tiltakene som har positiv nåverdi. Det er imidlertid andre aspekter som bør tas med i vurderingen, f.eks. økt bokvalitet/-komfort, estetisk oppgradering og behov for nødvendig vedlikehold.

ENØK – Gjennomført analyse - tiltak

- **Dagens situasjon i Haraløkka brl:**

Det er utført en beregning i forhold til dagens situasjon i borettslaget. Resultatet av denne ga Haraløkka borettslag energiklasse F.

- **Foreslåtte tiltak som skal velges på GF:**

Beregninger basert på tiltak ved etterisolering av kjeller, fasade og utskiftning av vinduer/balkongdører vil gi Haraløkka borettslag energiklasse D.

- **Foreslåtte EU-krav:**

Per i dag er det ikke noen krav til energibruk i eksisterende boliger, men i EU er følgende energikrav vedtatt:

Boliger må oppnå minimum energiklasse E innen 2030, og energiklasse D innen 2033.

Vedtaket forplikter EØS-landene å implementere disse kravene. De er ennå ikke tatt opp i Norge, men det må forventes at de kommer til å bli tatt inn i lovverket om noen få år. Norge har et stort etterslep her, og EU presser stadig på for fortgang i å implementere EU-direktiver.

Ut fra at det er forventet at kravene fra EU kommer til Norge er det vesentlig å ta med seg ENØK-tiltak ved rehabilitering av bygningene for å være forberedt på de fremtidige kravene.

Avsnitt 4

Materialvalg - Utseende

Fasadeillustrasjoner

Forutsetninger:

- Bildene under er kun ment som illustrasjoner og eksempler på hvordan fasaden kan komme til å se ut.
- I illustrasjonene under presenteres to eksempler med tegl og to eksempler med platekledning.

Fasadeillustrasjoner tegl – 2 fargekombinasjoner Inngangsside

Alternativ Tegl-lys:



Alternativ Tegl-mørk:



Fasadeillustrasjoner tegl – 2 fargekombinasjoner

Langfasader

Alternativ Tegl-lys:



Alternativ Tegl-mørk:



Fasadeillustrasjoner plater – 2 fargekombinasjoner Inngangsside

Alternativ plater-lys grå :



Alternativ plater-mørkere:



Fasadeillustrasjoner plater - 2 fargekombinasjoner Langfasader

Alternativ plater-lys grå:



Alternativ plater-mørkere treplate:



Avsnitt 5

Fremdrift

Tentativ fremdriftsplan

Her vises en tenkt fremdrift:

- Prosjektering, søknadsprosess, tilbudsinnhenting, evaluering/forhandling og kontrahering-bestilling: 2026-2027
- Byggestart: 2027-2028
- Ferdigstillelse: Avhengig av entreprenørs kapasitet. Grovt anslått 2030 -2031.

Avsnitt 6

Økonomi/budsjett

Budsjett og estimerte enhetspriser

- **Forutsetninger:**

De oppgitte kostnader og enhetspriser er foreløpige estimer basert på erfaringstall fra tilsvarende prosjekter. Estimaten er beheftet med noe usikkerhet. ***Inkludert i prisestimer som beskrives i påfølgende sider er det lagt inn en sikkerhetsmargin på 15% for uforutsette utgifter.*** Som følge av markedsmessige forhold og uforutsigbare endringer i verdenssituasjonen kan endelige kostnader avvike fra de foreløpige beregningene. Dersom det oppnås kvalifisert flertall på den ekstraordinære generalforsamlingen, så innebærer vedtaket en bindende fullmakt til styret om å gjennomføre fasadeprosjektet. Styret gis samtidig myndighet til å innhente nødvendige tilbud og leverandører i tråd med prosjektets behov.

Budsjett og estimerte enhetspriser

- **Forutsetninger(fortsettelse):**

Det gjøres uttrykkelig klart at vedtaket som fattes på denne generalforsamlingen er endelig og tellende. Det vil derfor ikke bli innkalt til ny avstemning som følge av eventuelle avvik mellom estimerte og endelige kostnader. Forutsatt 2/3 flertall vil det på et senere tidspunkt kalles inn til ny generalforsamling hvor det skal tas stilling til farger/utseende.

Lånet vil bli utbetalt fortløpende gjennom rehabiliteringsperioden.

Økningen i felleskostnadene vil skje gradvis i takt med låneopptaket/byggeprosess. Beregnede estimer er gjort ved et låneopptak på 30 år med en rente på 5%. Ved igangsettelse av prosjektet vil husleien økes med ca. kr. 500,- hver sjette måned, her f.eks. økning ca. kr. 500,- i juli 2026, så ca. kr. 500,- i januar 2027, ca. kr. 500,- i juli 2027, osv. Økningene vil gjennomføres frem til ferdigstillelse av prosjektet.

ØKONOMI/BUDSJETT FOR PROSJEKTET

- ❑ **Alt 1 – Teglforblending - Estimert prosjektkostnad inkl.mva.:**

Ca. 290 mill. (med forbehold som nevnt foran under forutsetninger).

Felleskostnader pr. leilighet øker med ca. kr. 3.900,- pr. mnd.

Økningene i fellesgjeld pr. leilighet er estimert til ca. kr. 725.000,-.

ØKONOMI/BUDSJETT FOR PROSJEKTET

- Alt 2 – Platekledning - Estimert prosjektkostnad inkl.mva.:**

Ca. 250 mill. (med forbehold som nevnt foran under forutsetninger).

Felleskostnader pr. leilighet øker med ca. kr. 3.360,- pr. mnd.

Økningene i fellesgjeld pr. leilighet er estimert til ca. kr. 625.000,-.

ØKONOMI/BUDSJETT FOR PROSJEKTET

Medtatt også i begge alternativer (her hovedpunkter):

Utskifting av kjøkkenvinduer, soveromsvinduer, stuevinduer, balkongdør, overflatebehandling av flater/detaljer på balkonger, kjellervinduer, nye inngangspartier, nytt callinganlegg og nye kjøkkenmarkiser. I tillegg er det medtatt drenering/isolering rundt alle blokker.

Drenering/isolering, inngangspartier, nye stuevinduer/balkongdører var ikke medtatt i beregningen i 2022.

ØKONOMI/BUDSJETT FOR PROSJEKTET

FELLESKOSTNADER ANDRE BORETTSLAG

Eksempler på nærliggende borettslag og felleskostnader:

- **KOLLEN BORETTSLAG (Ned mot General Ruges Vei bak Circle-K)**
4-roms 68 kvm
Felleskostnader(*varmtvann/fyring inkl.*): 5 521,-
- **BØLERSKOGEN BORETTSLAG II**
3-roms 68 kvm
Felleskostnader(*varmtvann/fyring inkl.*): 6 069,-
- **LAMBERTSETER BRL**
2 roms, 65 kvm
Felleskostnader(*varmtvann/ fyring inkl.*): 6 877,-
- **BRL PÅ HØYENHALL/MANGLERUD**
68 kvm, Felleskostnader: 7 752,-
- **BRL PÅ MANGLERUD**
2 roms, 70 kvm, Felleskostnader: 8 101,-

Poenget med informasjonen over er å vise at relativt sett, så er felleskostnadene våre lave i forhold til sammenlignbare borettslag. Dette er pga. at Haraløkka borettslag har et vedlikeholdsetterslep. Dette er noe styret har jobbet med å korrigere over lengre tid. Skulle det bli flertall for fasaderehabiliteringen, så er det kun småplukk igjen (*se tak*).

ØKONOMI/BUDSJETT FOR PROSJEKT VED NEDSTEMT FORSLAG

- **Ved nedstemt rehabilitering alt. 1 og 2:**

Ved et nedstemt forslag til fasaderehabilitering må flere rehabiliteringsoppgaver igangsettes. Her nevnes kort inngangspartier, låssystem, lekkasjer på balkongtak og rengjøring av fasadeplater.

Om ca. 10-15 år bør det gjennomføres en ny grundig undersøkelse og vurdering av fasadene i Haraløkka brl. Avdekkes større avvik og skadeomfang må ny fasaderehabilitering vurderes av det sittende styret.

Det nevnes også her at kostnader for gjennomføring av enkelte oppdelte små prosjekter (f.eks. callingsystem/ringeklokker/dører) blir dyrere enn om den inkorporeres i fasaderehabiliteringen.

FULLMAKTSSKJEMA EKSTRAORDINÆRT GENERALFORSAMLING

- Alle andelseiere kan stemme ved fullmektig (familie, venner, nabo etc). Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.
- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Møtedato	_____