



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 468 999  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 24.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948468999

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2024              | 2023              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>   |      |                   |                   |
| Annen driftsinntekt  |      | 7 399 753         | 7 095 851         |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>7 399 753</b>  | <b>7 095 851</b>  |
| <b>Kostnader</b>   |      |                   |                   |
| Lønnskostnad   |      | 330 005           | 330 890           |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |      | 8 063             | 22 928            |
| Annen driftskostnad  |      | 4 193 159         | 3 506 456         |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>4 531 227</b>  | <b>3 860 274</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>2 868 526</b>  | <b>3 235 577</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt   |      | 96 575            | 67 566            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>96 575</b>     | <b>67 566</b>     |
| Annen finanskostnad  |      | 1 662 640         | 1 399 800         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>1 662 640</b>  | <b>1 399 800</b>  |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-1 566 065</b> | <b>-1 332 234</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |      | <b>1 302 461</b>  | <b>1 903 343</b>  |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>1 302 461</b>  | <b>1 903 343</b>  |
| <b>Totalresultat</b>   |      | <b>1 302 461</b>  | <b>1 903 343</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                   |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |      | 1 302 461         | 1 903 343         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>1 302 461</b>  | <b>1 903 343</b>  |



### Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2024              | 2023              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                   |                   |
| Sum immaterielle eiendeler                                  |      | 0                 | 0                 |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     |      | 12 330 849        | 12 330 849        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende |      | 197 320           | 24 133            |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 12 528 169        | 12 354 982        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| Andre fordringer  |      | 140 477           | 135 577           |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 140 477           | 135 577           |
| Sum anleggsmidler   |      | 12 668 646        | 12 490 559        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>  |      |                   |                   |
| Sum varer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>   |      |                   |                   |
| Kundefordringer   |      | 25 685            | 102 391           |
| Andre fordringer  |      |                   | 284 079           |
| Sum fordringer  |      | 25 685            | 386 470           |
| <b>Investeringer</b>  |      |                   |                   |
| Sum investeringer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 3 546 532         | 3 296 237         |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 3 546 532         | 3 296 237         |
| Sum omløpsmidler  |      | 3 572 217         | 3 682 707         |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>16 240 863</b> | <b>16 173 266</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2024               | 2023               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 10 000             | 10 000             |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>10 000</b>      | <b>10 000</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Udekket tap                              |      | 13 936 794         | 15 239 255         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>-13 936 794</b> | <b>-15 239 255</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>-13 926 794</b> | <b>-15 229 255</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 28 017 279         | 29 020 951         |
| Øvrig langsiktig gjeld                   |      | 1 742 800          | 1 742 800          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>29 760 079</b>  | <b>30 763 751</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>29 760 079</b>  | <b>30 763 751</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 138 823            | 228 071            |
| Leverandørgjeld                          |      | 192 717            | 269 747            |
| Skyldige offentlige avgifter             |      | 2 820              | 48 645             |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 73 218             | 92 307             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>407 578</b>     | <b>638 770</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>30 167 657</b>  | <b>31 402 521</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>16 240 863</b>  | <b>16 173 266</b>  |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 547496

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 468 999  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 23.06.2025



Organisasjonsnr: 948 468 999  
AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>  | <b>Note</b> | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |             |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>   |             |                   |                   |
| Annen driftsinntekt  |             | 7 399 753         | 7 095 851         |
| <b>Sum inntekter</b>   |             | <b>7 399 753</b>  | <b>7 095 851</b>  |
| <b>Kostnader</b>   |             |                   |                   |
| Lønnskostnad   |             | 330 005           | 330 890           |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |             | 8 063             | 22 928            |
| Annen driftskostnad  |             | 4 193 159         | 3 506 456         |
| <b>Sum kostnader</b>   |             | <b>4 531 227</b>  | <b>3 860 274</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>  |             | <b>2 868 526</b>  | <b>3 235 577</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |             |                   |                   |
| Annen renteinntekt   |             | 96 575            | 67 566            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |             | <b>96 575</b>     | <b>67 566</b>     |
| Annen finanskostnad  |             | 1 662 640         | 1 399 800         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |             | <b>1 662 640</b>  | <b>1 399 800</b>  |
| <b>Netto finans</b>  |             | <b>-1 566 065</b> | <b>-1 332 234</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |             | <b>1 302 461</b>  | <b>1 903 343</b>  |
| <b>Årsresultat</b>   |             | <b>1 302 461</b>  | <b>1 903 343</b>  |
| <b>Totalresultat</b>   |             | <b>1 302 461</b>  | <b>1 903 343</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |             |                   |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |             | 1 302 461         | 1 903 343         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |             | <b>1 302 461</b>  | <b>1 903 343</b>  |



Organisasjonsnr: 948 468 999  
AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

## BALANSE

| Beløp i: NOK  | Note | 2024              | 2023              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                   |                   |
| Sum immaterielle eiendeler                                  |      | 0                 | 0                 |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     |      | 12 330 849        | 12 330 849        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende |      | 197 320           | 24 133            |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 12 528 169        | 12 354 982        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| Andre fordringer  |      | 140 477           | 135 577           |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 140 477           | 135 577           |
| Sum anleggsmidler   |      | 12 668 646        | 12 490 559        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>  |      |                   |                   |
| Sum varer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>   |      |                   |                   |
| Kundefordringer   |      | 25 685            | 102 391           |
| Andre fordringer  |      |                   | 284 079           |
| Sum fordringer  |      | 25 685            | 386 470           |
| <b>Investeringer</b>  |      |                   |                   |
| Sum investeringer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 3 546 532         | 3 296 237         |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 3 546 532         | 3 296 237         |
| Sum omløpsmidler  |      | 3 572 217         | 3 682 707         |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>16 240 863</b> | <b>16 173 266</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



|                                   |                    |                    |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Annen innskutt egenkapital        | 10 000             | 10 000             |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   | <b>10 000</b>      | <b>10 000</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |                    |                    |
| Udekket tap                       | 13 936 794         | 15 239 255         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   | <b>-13 936 794</b> | <b>-15 239 255</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>-13 926 794</b> | <b>-15 229 255</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |                    |                    |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0                  | 0                  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 28 017 279         | 29 020 951         |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 1 742 800          | 1 742 800          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> | <b>29 760 079</b>  | <b>30 763 751</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       | <b>29 760 079</b>  | <b>30 763 751</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 138 823            | 228 071            |
| Leverandørgjeld                   | 192 717            | 269 747            |
| Skyldige offentlige avgifter      | 2 820              | 48 645             |
| Annen kortsiktig gjeld            | 73 218             | 92 307             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       | <b>407 578</b>     | <b>638 770</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                  | <b>30 167 657</b>  | <b>31 402 521</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>16 240 863</b>  | <b>16 173 266</b>  |



Organisasjonsnr: 948 468 999  
AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 209

AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

3. juni 2025 kl. 18:00, Tåsen skole.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også 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.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport, budsjett og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Endring i husordensreglene
9. Utskifting av vinduer og balkongdører
10. Låneoptak

Med vennlig hilsen,

Styret i AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Tor Kjetil Dedekam er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fremmøteliste og ev. fullmakter er registrert, og listen legges til grunn for optelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Deltakere i møtet er registrert i en fremmøteliste og ev. fullmakter er registrert, og listen legges til grunn for optelling av de stemmeberettigede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble (navn) foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport, budsjett og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

### Inntekter

Sum driftsinntekter var kr 7 399 753.

### Kostnader

Stort sett er kostnadsposter som forventet/budsjettert.

### Vesentlig avvik

Årsaken til at totale driftskostnader er lavere enn budsjettert skyldes i all hovedsak at planlagte prosjekter under posten drift og vedlikehold ikke har vært gjennomført som planlagt, og i tillegg lavere energipriser. Kostnader til utbedring av grunnmur ble vesentlig lavere. Fasadevask av gavlvegger ble utsatt. En del kostnader til utbedring av fyrkjelen i blokk nr. 4, har vi først mottatt faktura på i år og bokføres derfor i regnskapsåret 2025.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes renteøkninger.

### Resultat

Årets resultat på 1 121 211 kr vises i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Resultatet er bedre enn forventet/budsjettert, selv høyere finanskostnader. Samtidig presiserer styret at resultatet for 2024 er *før* avdrag på langsiktig gjeld (lån).

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Etter noen år med reduksjon i disponible midler, har vi styrket vi likviditeten i 2023 og 2024. Vi har mange og store vedlikeholdsoppgaver som venter i årene foran oss. I tillegg kan uforutsette utgifter plutselig dukke opp. Derfor er det bra at vi har bedret likviditet siste årene.

### Kommentarer til budsjett 2025



Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

## Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold på i alt avsatt en million til større vedlikehold. Vi har tatt høyde for at kr 750 000 av dette skal brukes på brannsikringstiltak i fellesarealer.

## Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon, 18 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser. Vi har valgt å budsjettere kr 50 000 til eiendomsskatt, både som en inntekt og kostnad i budsjett 2025.

## Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. Vi forventer at energiprisene vil svinge, men holde seg relativt høye også i 2025.

## Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rektorhaugen Borettslag.

## Lån

Rektorhaugen Borettslag har lån i Handelsbanken. Flytende renten var på 5,85 prosent. Denne er redusert til 5,55 prosent i mars 2025 etter dialog med banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

## Felleskostnader = borettslagets inntekter

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på økning av ordinære felleskostnader på 3 prosent fra 01.01.2025.

Leie av garasjeplass og pris for bruk av fellesvaskeriet er uendret. Leie av garasjeplass koster 350 kr per måned. Fastpris for bruk av vaskeriet er 70 kr per måned. Pris for engangsvask 25 kr per vask.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Tiltak fra styret for reduksjon av faste driftskostnader:

- Reforhandling av eksisterende vilkår på løpende lån
- Oppsigelse/reduksjon av løpende vaktmestertimer per måned

## Styrets innstilling

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.



## Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på 1 121 211 kr vises i resultatregnskapet og overføres til egenkapital

## Vedlegg

1. Revisors beretning.pdf
2. 0209 Årsregnskap 2024.pdf

## Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 270 000 kr. I tillegg bes det om 20 000 kr til valgkomiteen og gode hjelpere. Styret fordeler summene.

#### Forslag til vedtak

Godtgjørelser til styret, valgkomiteen og gode hjelpere settes til 290 000 kr og styret fordeler summene.

## Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

#### Rektorhaugen borettslag – innstilling fra valgkomiteen 2025

##### Kort om valgkomiteens arbeid:

Valgkomiteens oppgave er å finne og innstille medlemmer til styret, som velges på den årlige generalforsamlingen i mai/juni. Valgkomiteens arbeid startet ved årsskiftet og sender med dette sin innstilling til styret. Valgkomiteen har bestått av tre beboere:

- Julian Cosmes Cuesta
- Kari Børsum
- Lina Varkøy

Komiteen har innhentet oversikt over hvilke styre- og varamedlemmer som er på valg i 2025. Komiteen har vært i dialog med nåværende styre og avklart hvem som er valgt for 2 år, hvem som ønsker å stille til gjenvalg og hvem som evt. ønsker å trekke seg.

I februar oppfordret valgkomiteen beboerne om å stille som kandidater til styreverv og valgkomiteen. Informasjonen ble sendt ut på Vibbo. I tillegg ble det hengt opp informasjon om dette i alle oppganger.

Valgkomiteen har ikke mottatt noen forslag til nye kandidater til styret.

Valgkomiteen har ikke 2025 ikke lyktes i å verve nye medlemmer til valgkomiteen.

##### Valgkomiteens innstilling 2025:



- Styremedlem Karen Margrethe F. Klemetzen innstilles som midlertidig styreleder frem til ekstraordinær generalforsamling som planlegges over sommeren.
- Styremedlem Mari Owren valgt for 2 år og sitter 1 år til
- Styremedlem Torgeir Gutvik gjenvelges for 2 år
- Nytt styremedlem Eirik Årbogen valgt for 2 år og sitter 1 år til
- Varamedlem Tone Bay gjenvelges for 1 år

På vegne av valgkomiteen 2025,

Lina Varkøy

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Karen Klemetzen

Velges som midlertidig styreleder frem til ny ekstern kandidat kan velges på ekstraordinær generalforsamling ved en senere anledning.

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Torgeir Gutvik

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tone Bay

Sak 8

## **Endring i husordensreglene**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret har hatt en gjennomgang av borettslagets husordensregler. Det har primært vært språkvask, men også forslag om å fjerne regler som ikke er mulig å håndheve eller opprettholde, eller som fremstår som gammeldagse og lite hensiktsmessige. I vedlegget er det en sammenstilling slik at det fremkommer tydelig hva som står i reglene i dag, og hva som foreslås endret.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen støtter endring av husordensreglene slik de er beskrevet i vedlegget



## Vedlegg

3. Forslag til endringer i husordensreglene .pdf

## Sak 9

### Utskifting av vinduer og balkongdører

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

#### Oppsummering:

- Alder: Vinduene er snart 40 år gamle.
- Tilstand: Vinduene bærer preg av manglende vedlikehold over tid (vedlikeholdsetterslep).
- Faglig anbefaling: OBOS Prosjekt anbefaler utskiftning av samtlige vinduer i 2025/2026
- Teknisk: U-verdi på de gamle vinduene er beregnet til å være 2,4. Nye vinduer vil ha en U-verdi som er under 0,8.
- Besparelser: Besparelsene er beregnet til ca. 100.000 kWh pr år. Årlig kostnadsbesparelse er beregnet til ca. kr 150.000,-.
- Økonomisk støtte: Vi har søkt og vil motta støtte fra Oslo kommune på 20 prosent av beløpet, begrenset opp til 1,9 millioner.
- Finansiering: Banken tilbyr finansiering med 30 års nedbetalingstid, hvor første året er avdragsfritt.

#### Styrets innstilling

Det er dissens i styret i denne saken:

1. Flertallet i styret støtter Obos sin rapport og mener det er mest hensiktsmessig og skifte alle vinduene i samme prosjekt, og vi mener det er riktig å gjøre dette nå når vi er garantert støtte fra kommunen (støtten utløper mai 2026), og før det kommer prisstigning fra leverandører. Det er mange kostbare ting som må ordnes i det kommende året, men det er resultatet av å bo i et eldre borettslag. Vi mener lånebeløpet beskrevet i egen sak til avstemning vil gi oss anledning til å utføre de nødvendige utbedringene som må gjøres, inkludert vinduer og balkongdører, og at vi på sikt sparer på å gjøre alt sammen nå grunnet ventede prisøkninger i et ustabil marked.

2. Resterende medlemmer, inkl. vararepresentanter, mener at det er flere helt nødvendige utbedringer, som må skje i løpet av de nærmeste to årene. Dette gjelder blant annet fjernvarmeanlegget (bytte av varmepumper), belysning i fellesarealer og utbedringer knyttet til drenering, som vil utgjøre en vesentlig kostnad og låneopptak. Det ønskes derfor å få tid til å utrede dette videre, for å få et helhetlig bilde over alle disse kostnadene før vi tar en endelig avgjørelse i saken. Vi mener det er flere uavklarte punkter, herunder en grundigere tilstandsvurdering, og kostnader som det er viktig å finne ut av. Etter det kan vi beslutte om full utskiftning er riktig nå, eller over tid eller om totalutskiftningen må skje på et senere tidspunkt. Innkalling til ekstraordinær generalforsamling vil i så fall skje i god tid før frist for oppstart knyttet til innvilget støtte.



## Forslag til vedtak 1

Generalforsamlingen støtter innstilling/forslag om utskifting av vinduer- og balkongdører i kommende periode.

## Forslag til vedtak 2

Generalforsamlingen støtter innstilling/forslag om mer tid til å utrede dette videre, for å få et helhetlig bilde over alle disse kostnadene før vi tar en endelig avgjørelse i saken.

## Vedlegg

4. Presentasjon fra beboermøte 2.4.25.pdf

Sak 10

## Låneopptak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Handelsbanken har gitt et indikativt tilbud på ny lånefinansiering, hvor de p.t. indikerer muligheten for 1 års avdragsfrihet og 30 års nedbetalingstid som annuitetslån. Det er et krav om at vedtaket må inneholde tekst om at eiendommen kan pantsettes som sikkerhet for lånet. Banken ønsker i tillegg en kopi av tilbud fra entreprenør på arbeidet som skal gjøres. Merk at lånetilbudet ikke er formelt besluttet i banken. Styret konkurranseutsetter finansiering mellom flere banker, og velger långiver.

Vedlagt er et eksempel på hva husleien kan øke med ved nye låneopptak. Dette vil det også være anledning til å spørre om under årsmøtet.

## Styrets innstilling

Denne avstemningen forutsetter at generalforsamlingen har stemt frem prosjektet om utskifting av vinduer og balkongdører i sak 9.

## Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å lånefinansiere til utskifting av vinduer og balkongdører, opp til 10 000 000 kr. Eiendommen kan pantsettes som sikkerhet for lånet.

## Vedlegg

5. Likviditetsanalyse.pdf

6. Tiltaksplanen 25-26..pdf

7. Eksempel på økte kostnader per andel, ved nye låneopptak.pdf



## Styrets årsrapport

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret:

Leder, Tor Kjetil Dedekam Pederssen, 2024 – 2025

Nestleder, Karen Klemetzen, 2024 – 2026

Styremedlem, Eirik Bruholdt Årbøgen, 2024 – 2026

Styremedlem, Torgeir Gutvik, 2024 – 2025

Styremedlem, Mari Owren, 2024 – 2026

Varamedlemmer Tone Bay og John Vidar Munkejord, 2024 – 2025

#### Valgkomiteen:

Lina Varkøy, Kari Børsum og Julian Cosmes Cuesta

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Styrets rådgiver i OBOS er Christoffer Hoff.

Borettslagets revisor er PWC.

### STYRETS ARBEID

Styret har i perioden 8. april 2024 til 24. mars 2025 avholdt i alt 14 styremøter og behandlet 170 saker som er protokollført. I tillegg er det gjennomført generalforsamling i juni 2024, en nabofest i september, to dugnader og ett beboermøte 2. april 2025.

Utover styremøtene har vi løpende dialog og løser mange saker effektivt via e-post, telefon, Teams og Whatsapp. Arbeidet fordeles mellom de tillitsvalgte og samarbeidet i styret har fungert godt.

Noen av de løpende arbeidsoppgaver mellom styremøtene er

- Godkjenning av nye andelseiere, dialog med megler og forretningsfører.
- Tildeling av garasjer, palleganger og oppdatering av ventelister.
- Oppfølging av leverandører, befaringer, innhenting av tilbud og reforhandlinger.
- Økonomistyring, fakturakontroll, økonomiske rapporter og budsjettering.
- Ulike HMS oppgaver, årlig brannkontroll og brannforebyggende arbeid.
- Behandle ulike typer av søknader, f.eks. bruksoverlating (utleie av egen bolig) mm.
- Dialog med innleid vaktmester, beboere, leverandører, eiendomsmeglere og forretningsfører.
- Siste to årene har styret også hatt et tett samarbeid-, befaringer- og møter med OBOS Prosjekt AS i forbindelse med oppfølging av vedlikeholdsplaner, energikartlegging, tilbudsrunde på belysning i fellesarealer og forprosjekt vinduer og balkongdører.



Beboerne bruker Vibbo aktivt som informasjons- og kommunikasjonskanal. Her legges det ut informasjon til naboer, men også spørsmål og tilbakemeldinger til styret, som vi setter stor pris på.

## ØKONOMISTYRING

En av styrets viktigste oppgaver er å sikre god økonomistyring. Vi bruker derfor mye tid på oppfølging av løpende driftsavtaler og vilkår. Vi har de siste to årene gjennomført flere tilbud/anbudsrunder på ulike tjenester. Noen nye leverandører har det blitt. Videre har vi reforhandlet ulike avtaler, som f.eks. forretningsføreravtalen med OBOS Eiendomsforvaltning. Ny serviceavtale med Movel ble inngått i april 2023 på elbilladerne. Vi har forespurt flere banker om bedre rentebetingelser. Foreløpig har vi valgt å beholde dagens långiver, Handelsbanken.

## DUGNADER

Vi har tradisjon for vår- og høstdugnad. Høstdugnaden ble gjennomført 12. oktober 2024 med påfølgende beboerfest.

Vårdugnaden lørdag 26. april 2025 ble gjennomført med godt oppmøte. Etter dugnaden var det grilling av pølser i strålende solskinn.

## GARASJENE

Det er tildelt 2 garasjeplasser siden mai 2024. Det er 20 andelseiere på venteliste. Beboere kan følge med på ventelisteplass i egen liste, som ligger med lenke under temaet "Garasje" på Vibbo.

## EIERSKIFTE – OVERDRAGELSER AV ANDELSBOLIGER

Det var i alt 12 boliger som ble omsatt i 2024. Så langt i år (per 27.04.25) er det omsatt to boliger.

## VEDLIKEHOLDSPLAN

OBOS Prosjekt gjennomførte befaring høsten 2023, hvor de har vurdert tilstanden basert på visuell kontroll. De har befart fasader, oppganger, kjeller, loft, VVS-anlegg, EI-anlegg, uteområder, garasjer og tak. Tiltak som bør prioriteres etter anbefaling fra OBOS Prosjekt ble presentert på beboermøtet 4. april 2024. Styret laget også en overordnet og tentativ fremdriftsplan for de neste årene med bakgrunn i rapporten fra OBOS. Denne ble presentert for generalforsamlingen i 2024.

Det er styret som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsdeler. Derfor er det viktig at vi har oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov, og lager en oppdatert plan for hvordan dette skal finansieres. Gjennom en langsiktig plan for finansiering vil alle beboere være med å dele på sin del av vedlikeholdskostnadene.

På beboermøtet i april 2025 gikk vi gjennom hva som har vært utført i 2024 og presenterte planlagte vedlikeholdsprosjekter for 2025.

Viktige prioriteringer i 2024 har vært:

- Beboermøte
- Vedlikeholdsplan
- Energikartlegging
- Brannforebyggende arbeid (HMS)

Planlagte vedlikeholdsprosjekter i 2025:

- Rens av ventilasjonskanaler
- Brannforebyggende arbeid (del 2)



- Forprosjekt vinduer og balkongdører
- Utbedring av gressplen (reklamasjonssak)
- Utskiftning av lysarmaturer/belysning på fellesarealer
- Oppgradering av callingannlegg/dørtelefoner
- Oppgradering av sentralvarmesystemet
- Reparasjon/utbedring for drenering og bortfall av overvann



Til generalforsamlingen i AI Rektorhaugen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AI Rektorhaugen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerregnskap Revisors beretning.pdf



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 avviklet.

### 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>.

Oslo, 15. mai 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 468 999, KUNDENR. 209

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

|  | Note | 2024             | 2023             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>          |      | <b>3 043 937</b> | <b>2 291 044</b> |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>          |      |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         |      | 1 302 461        | 1 903 343        |
| Tilbakeføring av avskrivning               | 16   | 8 063            | 22 928           |
| Fradrag kjøpesum anl.midler                | 16   | -181 250         | 0                |
| Økning annen langsiktig gjeld              |      | 28 000           | 0                |
| Fradrag for avdrag på langs. lån           | 18   | -1 003 672       | -1 169 809       |
| Red. annen langs. gjeld                    |      | -28 000          | 0                |
| Innsk. øremerk. bankkto                    |      | -4 900           | -3 569           |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       |      | <b>120 702</b>   | <b>752 893</b>   |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>3 164 639</b> | <b>3 043 937</b> |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |      |                  |                  |
| Omløpsmidler                               |      | 3 572 217        | 3 682 707        |
| Kortsiktig gjeld                           |      | -407 578         | -638 770         |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>3 164 639</b> | <b>3 043 937</b> |



## AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 468 999, KUNDENR. 209

### RESULTATREGNSKAP

|                                     | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023  | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNETEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader           | 2    | 7 379 248         | 7 088 866         | 7 400 000         | 7 586 000         |
| Vaskeri                             | 10   | 2 235             | 680               | 0                 | 0                 |
| Ladeinntekter EL-bil                |      | 3 100             | 0                 | 0                 | 0                 |
| Andre inntekter                     | 3    | 15 170            | 6 305             | 25 000            | 25 000            |
| <b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>         |      | <b>7 399 753</b>  | <b>7 095 851</b>  | <b>7 425 000</b>  | <b>7 611 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                   | 4    | -43 005           | -40 890           | -41 000           | -41 000           |
| Styreonorar                         | 5    | -287 000          | -290 000          | -290 000          | -290 000          |
| Avskrivninger                       | 16   | -8 063            | -22 928           | -25 000           | -25 000           |
| Revisjonshonorar                    | 6    | -10 000           | -10 000           | -10 000           | -10 000           |
| Forretningsførerhonorar             |      | -187 520          | -178 080          | -190 000          | -200 000          |
| Konsulentonorar                     | 7    | -121 823          | -5 890            | -150 000          | -150 000          |
| Drift og vedlikehold                | 8    | -747 467          | -275 408          | -1 300 000        | -1 305 000        |
| Forsikringer                        |      | -326 788          | -184 003          | -205 000          | -245 000          |
| Festeavgift                         |      | -33 114           | -33 114           | -35 000           | -35 000           |
| Kommunale avgifter                  | 9    | -962 362          | -891 189          | -1 000 000        | -1 093 000        |
| Energi/fyring                       | 11   | -999 085          | -1 042 919        | -1 200 000        | -1 200 000        |
| TV-anlegg/bredbånd                  |      | -285 500          | -275 748          | -290 000          | -302 000          |
| Andre driftskostnader               | 12   | -519 501          | -610 105          | -555 000          | -572 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>          |      | <b>-4 531 227</b> | <b>-3 860 274</b> | <b>-5 291 000</b> | <b>-5 468 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>               |      | <b>2 868 526</b>  | <b>3 235 577</b>  | <b>2 134 000</b>  | <b>2 143 000</b>  |
| <b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                     | 13   | 96 575            | 1 467 327         | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                     | 14   | -1 662 640        | -39               | -1 602 000        | -1 603 000        |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>  |      | <b>-1 566 065</b> | <b>1 467 288</b>  | <b>-1 602 000</b> | <b>-1 603 000</b> |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                  |      | <b>1 302 461</b>  | <b>4 702 865</b>  | <b>532 000</b>    | <b>540 000</b>    |
| Overføringer:                       |      |                   |                   |                   |                   |
| Reduksjon udekket tap               |      | 4 627 577         | 1 903 343         |                   |                   |



AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG  
ORG.NR. 948 468 999, KUNDENR. 209

BALANSE

|   | Note | 2024               | 2023               |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                          |      |                    |                    |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                      |      |                    |                    |
| Bygninger                                 | 15   | 12 330 849         | 12 330 849         |
| Andre varige driftsmidler                 | 16   | 197 320            | 24 133             |
| Øremerkede bankinnskudd                   |      | 140 477            | 135 577            |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>                  |      | <b>12 668 646</b>  | <b>12 490 559</b>  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                       |      |                    |                    |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer |      | 25 685             | 102 391            |
| Andre kortsiktige fordringer              |      | 0                  | 284 079            |
| Driftskonto OBOS-banken                   |      | 1 329 457          | 1 121 247          |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken             |      | 0                  | 35 250             |
| Sparekonto OBOS-banken                    |      | 2 217 075          | 2 139 740          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                   |      | <b>3 572 217</b>   | <b>3 682 707</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                      |      | <b>16 240 863</b>  | <b>16 173 266</b>  |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>               |      |                    |                    |
| <b>EGENKAPITAL</b>                        |      |                    |                    |
| Innskutt egenkapital 100 * 100            |      | 10 000             | 10 000             |
| Udekket tap                               | 17   | -13 936 794        | -15 239 255        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                    |      | <b>-13 926 794</b> | <b>-15 229 255</b> |
| <b>GJELD</b>                              |      |                    |                    |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>                   |      |                    |                    |
| Pante- og gjeldsbrevlån                   | 18   | 28 017 279         | 29 020 951         |
| Borettsinnskudd                           | 19   | 1 496 800          | 1 496 800          |
| Annen langsiktig gjeld                    | 20   | 246 000            | 246 000            |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>               |      | <b>29 760 079</b>  | <b>30 763 751</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                   |      |                    |                    |
| Forskuddsbetalte felleskostnader          |      | 73 218             | 72 307             |
| Leverandørgjeld                           |      | 192 717            | 269 747            |
| Skyldige offentlige avgifter              |      | 2 820              | 48 645             |
| Påløpte renter                            |      | 138 823            | 138 455            |
| Påløpte avdrag                            |      | 0                  | 89 616             |
| Annen kortsiktig gjeld                    |      | 0                  | 20 000             |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>               |      | <b>407 578</b>     | <b>638 770</b>     |



| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |                | <b>16 240 863</b>        | <b>16 173 266</b> |
|--|----------------|--------------------------|-------------------|
| Pantstillelse  | 21             | 35 496 800               | 35 496 800        |
| Garantiansvar  |                | 0                        | 0                 |
| Oslo, 13.05.2025 (regnskapet er digitalt signert)<br>Styret i AL Rektorhaugen Borettslag |                |                          |                   |
| Tor Kjetil Pederssen Dedekam   | Mari Owren     | Karen M. Fikse Klemetzen |                   |
| Eirik Bruholt Årbogen  | Torgeir Gutvik |                          |                   |

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 7 224 030        |
| Garasje                              | 105 000          |
| Elbil infrastruktur                  | 18 700           |
| Vaskeri                              | 16 870           |
| Eiendomsskatt 1.kvartal              | 16 148           |
| Garasje 2                            | 1 800            |
| Elbil infrastruktur                  | -3 300           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>7 379 248</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Opprydding kundereskontro  | 70            |
| Elbil                      | 13 100        |
| Styrehonorar               | 2 000         |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>15 170</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -43 005        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-43 005</b> |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 287 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 000.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|  |                 |
|--|-----------------|
| Juridisk bistand                               | -17 875         |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -848            |
| Andre konsulentonorarer                        | -103 100        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-121 823</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -42 300  |
| Drift/vedlikehold VVS             | -264 741 |
| Drift/vedlikehold elektro         | -12 412  |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -301 821 |



|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -94 693         |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -15 709         |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg      | -14 059         |
| Kostnader dugnader                   | -1 732          |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-747 467</b> |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt                 | -16 188         |
| Vann- og avløpsavgift         | -686 874        |
| Renovasjonsavgift             | -259 300        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-962 362</b> |

**NOTE: 10**

**VASKERI**

**INNETEKTER VASKERI**

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| Inntekter                     | 2 235        |
| <b>SUM INNETEKTER VASKERI</b> | <b>2 235</b> |

**SUM VASKERI**

**2 235**

**NOTE: 11**

**ENERGI/FYRING**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Olje                       | -373 159        |
| Fjernvarme                 | -625 926        |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-999 085</b> |

**NOTE: 12**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie                        | -2 843          |
| Container                        | -26 318         |
| Annen leiekostnad                | -51 564         |
| Datautstyr                       | -4 057          |
| Annet driftsmateriale            | -2 899          |
| Vaktmestertjenester              | -189 955        |
| Renhold ved firmaer              | -191 459        |
| Andre fremmede tjenester         | -36 458         |
| Trykksaker                       | -2 157          |
| Andre kontorkostnader            | -826            |
| Bank- og kortgebyr               | -3 873          |
| Velferdskostnader                | -7 092          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-519 501</b> |

**NOTE: 13****FINANSINNEKTER**

|   |               |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 6 832         |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 77 335        |
| Renter bank                                   | 4 900         |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 7 508         |
| <b>SUM FINANSINNEKTER</b>                     | <b>96 575</b> |

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Renter og gebyr på lån     | -1 662 558        |
| Renter på leverandørgjeld  | -82               |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b> | <b>-1 662 640</b> |

**NOTE: 15****BYGNINGER**

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi 1962 | 5 954 362         |
| Oppskrevet 1972             | 498 967           |
| Tilgang 1989                | 260 000           |
| Tilgang 1995                | 5 617 520         |
| <b>SUM BYGNINGER</b>        | <b>12 330 849</b> |

Gnr.54/bnr.292

Tomten er festet av Bane NOR Eiendom AS (tidligere Norges Statsbaner) i 75 år fra 1958.

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

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

|                        |         |       |
|------------------------|---------|-------|
| Ladestasjon for el bil |         |       |
| Tilgang 2020           | 89 198  |       |
| Avskrevet tidligere    | -89 197 |       |
|                        |         | 1     |
| Vaskemaskin            |         |       |
| Tilgang 1999           | 85 645  |       |
| Avskrevet tidligere    | -85 644 |       |
|                        |         | 1     |
| Søppelplass            |         |       |
| Tilgang 2021           | 18 750  |       |
| Avskrevet tidligere    | -8 281  |       |
| Avskrevet i år         | -3 750  |       |
|                        |         | 6 719 |
| Tørketrommel           |         |       |
| Tilgang 2022           | 21 566  |       |
| Avskrevet tidligere    | -7 907  |       |
| Avskrevet i år         | -4 313  |       |
|                        |         | 9 346 |
| Tørketrommel           |         |       |
| Tilgang 2016           | 27 125  |       |



|                                |         |                |
|--------------------------------|---------|----------------|
| Avskrevet tidligere            | -27 124 | 1              |
| Vaskemaskin                    |         |                |
| Tilgang 2013                   | 49 800  |                |
| Avskrevet tidligere            | -49 799 | 1              |
| Vaskemaskin                    |         |                |
| Tilgang 2017                   | 51 750  |                |
| Avskrevet tidligere            | -51 749 | 1              |
| Elbil                          |         |                |
| Tilgang 2024                   | 181 250 |                |
| Avskrevet tidligere            | 0       |                |
| Avskrevet i år                 | 0       |                |
|                                |         | 181 250        |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> |         | <b>197 320</b> |
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> |         | <b>-8 063</b>  |

**NOTE: 17**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 18**

Handelsbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020 -19 634 163

Opprinnelig 2021 -10 556 597

Nedbetalt tidligere 1 169 809

Nedbetalt i år 1 003 672

---

-28 017 279**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-28 017 279****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1960 -996 800

Opprinnelig 2006 -500 000

---

**SUM BORETTINNSKUDD** **-1 496 800****NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd -246 000



---

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| <b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b> | <b>-246 000</b> |
|-----------------------------------|-----------------|

---

**NOTE: 21**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 1 496 800         |
| Pantelån        | 28 017 279        |
| <b>TOTALT</b>   | <b>29 514 079</b> |

---

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Bygninger     | 12 330 849        |
| <b>TOTALT</b> | <b>12 330 849</b> |

---



| Dagens tekst  | Forslag til endringer:  |
|---|---|
| <p><b>1. Generelt</b><br/>Formålet med disse husordensreglene er å skape et godt bomiljø, bidra til beboernes sikkerhet og beskytte borettslagets eiendom. Styret har ansvaret for å gjøre reglene kjent. Alle beboere har et solidarisk ansvar for at reglene blir etterlevd.<br/>Husordensreglene utfyller Vedtekter for Rektorhaugen borettslag, vedtatt av generalforsamlingen 1. juni 2006. Se også Lov om burettslag av 6. juni 2003, særlig kap. 5.<br/>Husordensreglene er vedtatt av generalforsamlingen.<br/>Brudd på reglene er ifølge borettslagets vedtekter å regne som mislighold.</p> | <p>Ingen endringer</p>  |
| <p><b>2. Låsing</b><br/>a) Ytterdører og kjellerdører skal alltid holdes lukket og låst.<br/>b) Ukjente skal som hovedregel ikke slippes inn i oppganger eller kjellere.</p>  | <p><b>2. Dører</b><br/>Alle dører inn til fellesarealer skal holdes lukket, og være låst. Hvis det er nødvendig å holde en dør åpen, skal det være under oppsyn.</p>  |
| <p><b>3. Sjenerende støy</b><br/>a) Beboerne bes ta hensyn til at ulike typer av lyd kan være til sjenanse for andre beboere – det kan gjelde unødig høyrøstet stemmebruk, slamring med dører, boring, sentrifugering, musikk, tråkking på bare gulv, søppeltømming etc.<br/>b) Tidsrommet mellom kl. 23.00 og 06.00 skal skjermes spesielt.<br/>c) Ved oppussing og annet støyende arbeid skal naboer varsles, og støyende arbeid avgrenses til tidsrommene på hverdager fra kl. 08:00 til 18:00, på lørdager fra 10:00 til 16:00. På søn- og helligdager skal slikt arbeid unngås.</p>              | <p>Nytt punkt:<br/>d) Beboere skal ta hensyn til at inngangsdørene er rett ved soveromsvinduer. Unngå høye stemmer og støy, særlig morgen og kveld.</p>   |
| <p><b>4. Søppel og skrot</b><br/>a) Kjøkkenavfall og annet "blandet avfall" pakkes inn og kastes direkte i søppelhusene mellom kl. 06:00 og 23:00. Søppelposer skal ikke plasseres i oppganger, uansett varighet.<br/>b) Bare papir og papp kan kastes i papircontainerne, ikke isopor o.l.<br/>c) Papir og annet avfall skal ikke plasseres utenfor søppelhus og containere.<br/>d) Kasserte møbler og gjenstander skal fjernes av eier og ikke plasseres i fellesarealer, ute eller inne.</p>   | <p><b>4. Søppel</b><br/>a) Søppelposer skal ikke oppbevares i fellesarealer<br/>b) Beboere skal følge kommunens regler for sortering av avfall i de enkelte avfallsbeholderne<br/>c) Søppel og gjenstander som skal kastes skal ikke plasseres, verken inne eller ute, i fellesområdene. Det skal heller ikke plasseres ved søppelhusene.</p> |
| <p><b>5. Trapper og inngangspartier</b></p>   | <p><b>5. Inngangspartier og trapper</b></p>   |



|   |  |
|---|--|
| <p>Ingen personlige eiendeler skal plasseres i trapper og inngangspartier, dette gjelder også utenfor leilighetenes inngangsdører (unntak for dørmatte av vanlig størrelse og julepynt). Sykler, ski, sportsutstyr, klær, fottøy og lignende skal ikke plasseres på disse arealene – det hemmer rengjøringen, gir et rotete inntrykk, er til sjenanse for naboer og er til hinder i tilfelle brann. Samme hensyn må tas ved plassering av barnevogner.</p>  | <p>Ingen gjenstander skal plasseres slik at det er til hinder for forbipasserende, vask av trappeoppgangene, eller at det skaper et rotete inntrykk og er til sjenanse for naboene. Rommet under trappene i kjelleren skal ikke benyttes til lagring.</p>  |
| <p>6. Utearealer og balkonger</p> <p>a) Beboerne har et felles ansvar for å holde utearealene pene og å rydde opp etter eget bruk.</p> <p>b) Markiseduk skal velges slik at den harmonerer med øvrige markiser i blokken.</p> <p>c) Private parabolantenner er ikke tillatt.</p> <p>d) Det er ikke lov å grille på balkongene. Grilling skal foregå på bakkeplan og ikke sjenere naboer. Det er ikke lov å benytte utstyr som skader plen eller fellesmøbler. Varm grill og utstyr skal ikke stå uten tilsyn. Forsikre deg om at det ikke er kommunalt forbud mot bruk av åpen ild når du skal grille. For øvrig vises det til kommunens brannvedtekter (Forskrift om brenning av avfall, Oslo).</p> <p>e) Blomsterkassene skal ikke benyttes uten plastinnmat og innmaten skal ha hull som drenerer. Ved rengjøring av balkongen og vanning av blomster må beboer ta hensyn til dem som bor under.</p> <p>f) Det er ikke tillatt å bytte ut plater, blomsterkasser eller andre fastmonterte installasjoner på balkongen.</p> <p>g) Det er ikke lov til å skru i noen av platene eller metallrekker på balkongen, eller male balkongen. Ved evt vedlikeholdsbehov eller ønske om å male gulv, rådfør deg med styret. Det er ikke tillatt å lime eller skru fast noe på balkongdekket. Det er tillatt å legge tremmegulv/tregulv, filt, tre – eller plastfliser som ligger løst oppå balkongdekket.</p> <p>h) Fugler/dyr må ikke mates, da dette tiltrekker seg skadedyr</p> <p>i) Ved flagging skal flagget tas ned ved solnedgang eller senest klokken 21.</p> | <p>Endre følgende punkter:</p> <p>a) Beboerne har et felles ansvar for å holde utearealene pene og ryddige. Det er viktig at fotballer og andre små og store leker ikke blir liggende på plenene med tanke på gressklipping.</p> <p>b) Nye markiseduker skal velges slik at de harmonerer med de store markisene på balkongene (lyse grå).</p> <p>d) Det er ikke lov å grille på balkongene. Grilling skal foregå på bakkeplan og ikke sjenere naboer. Det er ikke lov å benytte utstyr som skader plen eller fellesmøbler. Varm grill og utstyr skal ikke stå uten tilsyn. Forsikre deg om at det ikke er kommunalt forbud mot bruk av åpen ild når du skal grille. For øvrig vises det til kommunens brannvedtekter (Forskrift om brenning av avfall, Oslo). Ved bruk av fellesgrillene skal matrester fjernes fra grillristen og alt privat grillutstyr fjernes etter bruk.</p> <p><i>Resten står som før</i></p> |
| <p>7. Ventilasjonsanlegget</p> <p>Ventilasjonsanlegget i hver blokk er viftedrevet, og avtrekksluften utnyttes til drift av varmepumper. For at systemet skal virke etter forutsetningene, gjelder følgende krav:</p>   | <p>Ingen endringer</p>   |



|  |  |
|--|--|
| <p>a) Leilighetens inn- og utgående lufteventiler må aldri lukkes helt av hensyn til ventilasjonssystemet</p> <p>b) Ingen avtrekksslanger fra kjøkkenvifter eller tørketromler kan kobles til ventilasjonsanlegget. Slike avtrekk kan heller ikke settes ut gjennom yttervegg.</p> <p>c) Bare kjøkkenvifter av kullfiltertypen og tørketromler av kondensstypen er tillatt.</p>  |  |
| <p>8. Rensing av sluk på badet</p> <p>Slukene i baderomsgulvet må renses jevnlig for å unngå tilstopping av hår og lo. Slik rensing må gjøres minst to ganger i året, men oftere hvis dusj og/eller vaskemaskin brukes mye.</p>  | <p>8. Rensing av sluk på badet</p> <p>Slukene i baderomsgulvet må renses jevnlig for å unngå tilstopping, <u>minst to</u> ganger i året.</p>   |
| <p>9. Avfallskverner</p> <p>Avfallskverner er ikke tillatt.</p>  | <p>Ingen endringer</p>   |
| <p>10. Endring av rominndeling m.v.</p> <p>Fjerning, flytting eller oppsetting av vegger kan ikke gjøres uten at styret på forhånd har gitt sitt samtykke til det. Det samme gjelder inngrep som berører faste installasjoner i baderom.</p>   | <p>Forslag til ny overskrift:</p> <p>10. Endringer på våtrom og ny rominndeling</p>  |
| <p>11. Dyrehold</p> <p>Hvis du har dyr i leiligheten din skal de ikke være til sjenanse for naboene. Hunder og katter skal ikke luftes på plenen, og til enhver tid være i bånd på fellesområdene. Regler om sjenerende støy i punkt 3 gjelder også for husdyr.</p>  | <p>Ingen endringer</p>   |
| <p>12. Motorkjøretøyer</p> <p>a) Kjøring i stikkveiene skal unngås. Dette området er forbeholdt fotgjengere og barnelek. Støy, lys og eksos fra biler er spesielt sjenerende på soveromssiden av borettslagets boliger. Kun transport av bevegelseshemmede og møbler tillates.</p> <p>b) Motorkjøretøyer skal ikke stå parkert i stikkveiene eller så nært innkjørslene at store kjøretøyer (søppelbiler, brannbiler m.v.) hindres.</p> <p>c) Beboere skal instruere sine drosjer og gjester om ikke å benytte stikkveier.</p> <p>d) Parkering skal skje i gaten med effektiv plassutnyttelse uten å blokkere kjellerinn ganger.</p> <p>e) Bilvask, hjulskift, parkering av tilhengere o.l. er ikke tillatt i stikkveiene.</p> <p>f) Motorkjøretøyer kan ikke tas inn i boligblokkene.</p> | <p>12. Motorkjøretøyer</p> <p>a) Kjøring og parkering i stikkveiene skal i hovedsak unngås, med mindre det er strengt nødvendig</p> <p>b) Bilvask, hjulskift, parkering av tilhengere o.l. er ikke tillatt i stikkveiene.</p> <p>c) Motorkjøretøyer kan ikke tas inn i boligblokkene.</p> <p><i>Resten tas bort.</i></p> |
| <p>13. Vask og lufting av tøy</p> <p>a) Maskiner i felles vaskerom må brukes i samsvar med bruksanvisningene.</p>  | <p>13. Vask og lufting av tøy</p> <p>a) Maskiner i felles vaskerom må brukes i samsvar med</p>   |



|  |   |
|--|---|
| <p>b) Maskiner og vaskerom inklusive sluk skal rengjøres etter hver vaskeøkt.</p> <p>c) Utendørs tørkebåser skal fortrinnsvis brukes til tørking. Lufting og banking av tøy kan skje når båsene ikke er i bruk til tørking. Tørkebåsene skal ikke brukes på søn- og helligdager.</p> <p>d) Bruk av vaskeriene og tørkebåsene er kun for eiere av andeler og deres med beboere, eller beboere med leieforhold ut over 30 dager.</p> | <p>bruksanvisningene og regler for bruk av vaskerom skal følges</p> <p>b) Bruk av vaskeriene og tørkebåsene er kun for eiere av andeler og deres medbeboere, eller beboere med leieforhold ut over 30 dager.</p>  |
| <p>14. Brannberedskap</p> <p>Hver andelseier plikter å ha brannvarsler i sin leilighet. Varslingsutstyr satt opp av borettslaget, skal ikke fjernes. Andelseier er ansvarlig for at leiligheten er utstyret med brannslange/brannslukkingsapparat. Gassbeholdere skal ikke lagres innendørs. Heller ikke i kjelleren.</p>  | <p>14. Brannberedskap</p> <p>Hver andelseier plikter å ha brannvarsler i sin leilighet, og er ansvarlig for at leiligheten er utstyret med brannslange/brannslukkingsapparat. Gassbeholdere til grill, primus eller kjøkkenkomfyr skal <u>ikke</u> lagres i kjeller/boder. Varslingsutstyr på fellesarealer skal ikke fjernes uten initiativ fra styret</p> |
| <p>15. Vaktmestertjeneste og renhold</p> <p>Borettslaget leier fast vaktmestertjeneste som sørger for jevnlig ettersyn i og omkring bygningene samt snøbrøyting og strøing om vinteren. Vaktmestertjenesten kan også utføre mindre reparasjonsarbeider for beboere etter avtale. Oppganger rengjøres av leid hjelp.</p>  | <p>15. Vedlikehold og rengjøring</p> <p>Styret sørger for tjenester til fellesarealer, ute og inne.</p>   |

# Utskifting av vinduer og balkongdører i Rektorhaugen Borettslag

Informasjonsmøte 02.04.25

\* Bilde: Fra Google Streetview

# Agenda

- Om OBOS Prosjekt
- Informasjon om vedlikehold og plikter
- Vedlikehold forklart
- Tilstand og anbefalinger
- Videre prosess
- Påvirkning/oppfølging i ev. prosjekt
- Spørsmål?

Vedlegg 4

29 av 51

BESKYTTET

# OBOS Prosjekt AS

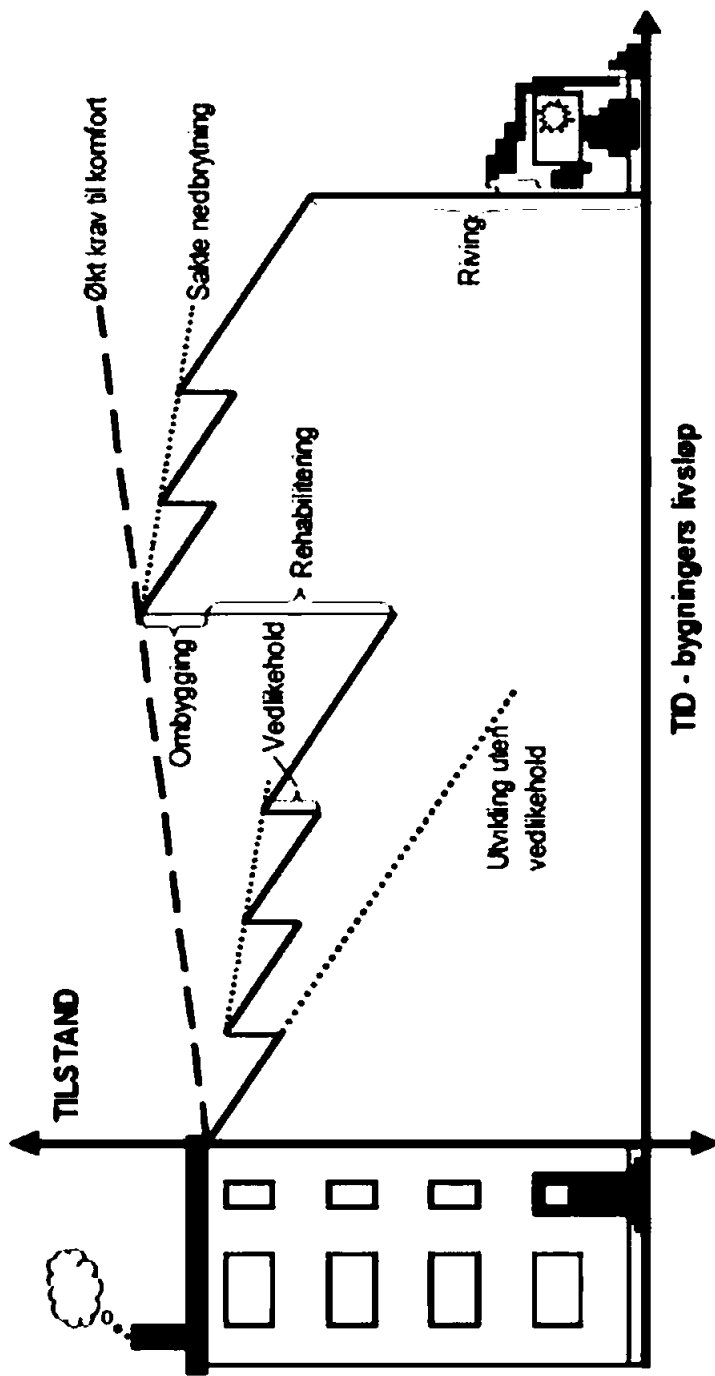
- OBOS Prosjekt AS (1991) er et av Norges største prosjekt- og byggelederfirmaer. Vi tar oppdrag for alle typer kunder, over store deler av landet, og har spesialkompetansen kunden trenger.
- I OBOS Prosjekt AS er det 2 stk. rehab avdelinger som kun tar for seg oppdrag fra boligselskaper. Dette være seg alt fra skadebefaring, rådgivning til prosjekt og byggeledelse.
- Vi står på byggherrens sin side gjennom hele prosessen.
- Styret har innhentet egne tilbud fra entreprenører og fått bistand i etterkant med avtaleinngåelse, og vil få bistand i gjennomføringsfase, helt frem til ferdig gjennomført prosjekt.
- For informasjon om OBOS Prosjekt, ta gjerne en titt på <https://nye.obos.no/bedrift/prosjektledelse/>



# Hvem har ansvaret for vedlikeholdet?

- Borettslaget står ansvarlig for vedlikeholdet av felles- bygningsdeler, samt ansvar for helse- miljø- og sikkerhet (HMS) i Borettslaget.
  - Borettslaget = styret, som av årsmøte/generalforsamling er gitt mandat og fullmakter for å ivareta Borettslagets interesser.
  - Hvordan ansvaret for vedlikeholdet skal fordeles, kan reguleres i vedtektene.
  - Formidabel oppgave som krever innsikt og forståelse for bygningsfysikk, men også evnen til å prioritere i henhold til økonomi.
  - Langsiktig arbeide som krever gode planleggingsverktøy for kontinuitet
- Kan kreve bistand fra finansielle rådgivere, byggteknisk rådgivning mv.

# Hvorfor vedlikeholde?



# Prosess

- Styret har på beboermøte og GF 2024 presentert vedlikeholdsplan.
- Vedlikeholdsplanen har gitt anbefalinger for vedlikehold
- Utskifting av vinduer og balkongdører er anbefalt for denne periode (neste 5 år fra 2023)
- Styret har mai 2024 fått Energikartlegging, som også anbefaler utskifting av vinduer og balkongdører, sammen med fasadeprosjekt
- I lys av anbefaling, styrets mål å bruke anbefalinger for tiltak som er styrets mandat å ivareta
- Styret har vinter/vår 2025 benyttet OBOS Prosjekt til Prosjekt- og Byggeledelse
- OBOS Prosjekts oppgave har vært å konkurranseutsette tilbud på vindu- og balkongdørutskifting for hele borettslaget og referanseleilighet.

Vedlegg 4

33 av 51

Presentasjon for beboer

BESKYTTET

# Tilstand

## Tilstand:

- Omtalt i vedlikeholdsrapport fra 2023
- Viser vedlikeholdsbehov i rapport

Bildeutklipp: fra Vedlikeholdsrapport 24.08.23

Vedlegg 4

### Vinduer og balkongdører

Vinduer og balkongdører med karm og ramme av malt treverk og 2-lags energiglass. Vinduer kan vippes og svinges innover i rommet. For det meste er vinduene fra 1987/1988, men det ble opplyst om at enkeltvinduer er skiftet i nyere tid. I en av de befarte leilighetene ble det fortalt at vinduet ved en anledning hadde løsnet fra karmen og falt innover. Regelmessig service som smøring av mekanisme og overflatebehandling vil forlenge brukstiden. Normal brukstid for vinduer og balkongdører av denne typen er 25-40 år og det bør planlegges for utskifting i denne vedlikeholdsperiode.

### Ytterdører

Ytterdører av teak er de originale fra byggeåret. Dørene bærer preg av mekaniske påkjenninger og påkjenninger fra vær. Det er utfettheter og det bør vurderes utskifting til aluminiumsdører med 2-lags glass.



Vippe- og svingfunksjon



Glass produsert i 1987



Vinduer med defekt mekanisme



Teak dører fra byggeåret

BESKYTTELSE

# Tilstand

## Tilstand:

- Omtalt i vedlikeholdsrapport fra 2023
- Viser vedlikeholdsbehov i rapport
- Ved tilbudskonkurranse med vindu-entreprenører så vi også tegn på at vinduene må vedlikeholdes eller skiftes ut



Bilde: Fra tilbudsbehandling 25.02.25

# Tilstand

## Tilstand:

- Omtalt i vedlikeholdsrapport fra 2023
- Viser vedlikeholdsbehov i rapport
- Ved tilbudskonkurranse med vindu-entreprenører så vi også tegn på at vinduene må vedlikeholdes eller skiftes ut



Bilde: Fra tilbudsbeføring 25.02.25

Vedlegg 4

36 av 51

Presentasjon fra beboer

BESKYTTET

# Tilstand

## Tilstand:

- Omtalt i vedlikeholdsrapport fra 2023
- Viser vedlikeholdsbehov i rapport
- Ved tilbudskonkurranse med vindu-entreprenører så vi også tegn på at vinduene må vedlikeholdes eller skiftes ut



Bilde: Fra tilbudsbehandling 25.02.25

# Videre prosess og budsjett

## Videre prosess:

- Styret ønsker en god prosess rundt valg av løsninger, referanseleilighet
- Hele tiltaket er avhengig av godkjent byggesak, og leveringstid på vinduer/balkongdører
- Dersom interne avklaringer ligger til rette før sommeren, mulig prosjekt ut på høsten (pt.)
- OBOS Prosjekt bistår styret før, under og eventuelt etter et prosjekt

## Budsjett:

- Ca. 10 MNOK (Entreprenør, OBOS Prosjekt, uforutsette kostnader (buffer))

Hvordan påvirkes  
beboerne i byggetiden i  
evt. prosjekt?

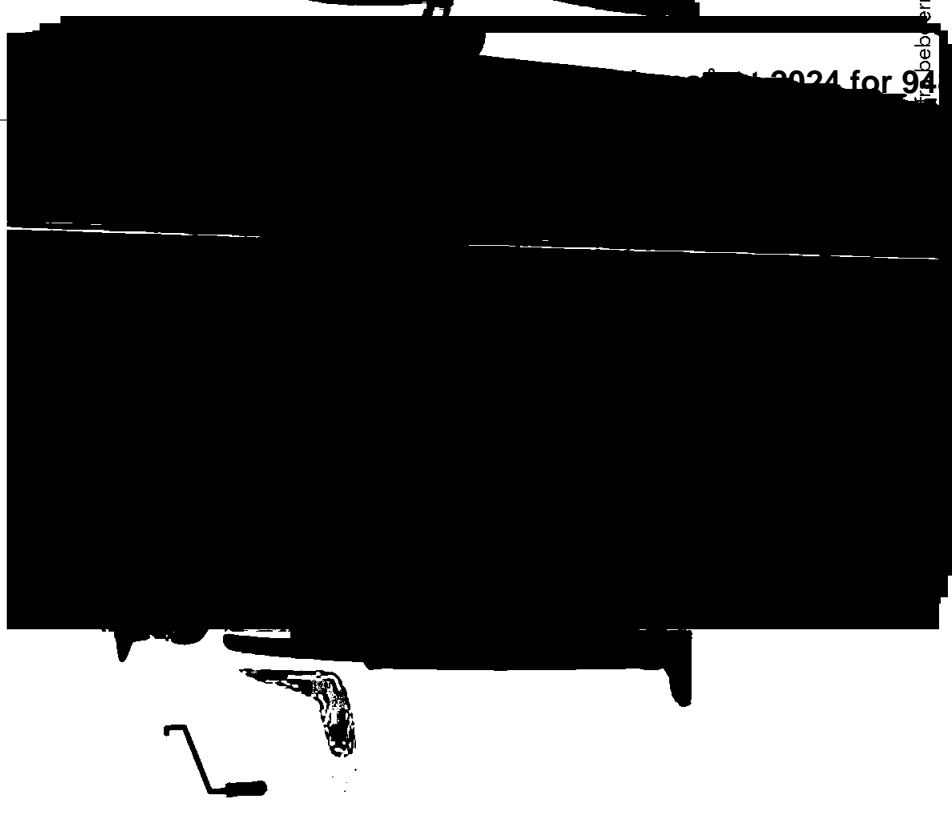
# Oppfølging i byggetiden og hvordan beboerne påvirkes og under gjennomføring

- Varslingsrutiner fra entreprenør
- Informasjonsskriv og fremdriftsplan fra entreprenør
- Støyende arbeider, tilpassede løsninger (listverk mv.)
- Beboere huske: Demontering elektro, markiser, persiener, screens
- Entreprenørs tilkomst i leilighet (mulig flere omganger, kontrollbefaring, utførelsesfasen, flere faghensyn)
- Kontraktsfestet krav til sikkerhet/HMS
- Stikkprøvebasert kontroll – OBOS Prosjekt
- Entreprenørens ferdigstillelse

Vedlegg 4

40 av 51

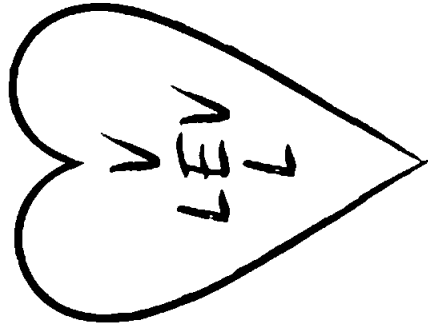
BESKYTTET



Beboere

2024 for 94 468999

Spørsmål?





# Likviditetsanalyse Rektorhaugen Borettslag

v/Styreleder  
Oslo, 15.05.2025



## Likviditetsanalyse

Vi viser til bestilling av likviditetsanalyse i forbindelse med planlagt rehabilitering i Rektorhaugen Borettslag. Kostnader til prosjektet er lagt inn iht. opplysninger fra styret.

### **Alternativ 1 – Utskifting av vindus- og balkongdører**

Nytt låneopptak er lagt inn med kr 7.000.000,- iht. opplysninger fra styret. Prosjektet forutsettes igangsatt pr. 01.01.2026 og avsluttet pr. mars 2026. Kostnadene er fordelt jevnt under kvartalet.

Nytt lån forutsettes utbetalt januar 2026

Løpetiden på nytt lån er lagt inn med 30 år og 12 mnd. avdragsfrihet.

Lån Handelsbanken tilbys overført til OBOS-banken.

### **Alternativ 2 – Utskifting av vindus- og balkongdører:**

Nytt låneopptak er lagt inn med kr 10.000.000,- iht. opplysninger fra styret. Prosjektet forutsettes igangsatt pr. 01.01.2026 og avsluttet pr. mars 2026. Kostnadene er fordelt jevnt under kvartalet.

Nytt lån forutsettes utbetalt januar 2026

Løpetiden på nytt lån er lagt inn med 30 år og 12 mnd. avdragsfrihet.

Lån Handelsbanken tilbys overført til OBOS-banken.

### **Alternativ 3 – Utskifting av vindus- og balkongdører:**

Kostnad til rehabilitering er lagt inn med kr 9.000.000,- iht. opplysninger fra styret. Prosjektet forutsettes igangsatt pr. 01.01.2026 og avsluttet pr. mars 2026. Kostnadene er fordelt jevnt under kvartalet.

Det forutsettes bruk av egenkapital kr 1.000.000 samt støtte fra Oslo kommune på 20% av prosjektkostnad.

Nytt lån forutsettes utbetalt januar 2026.

Støtte fra Oslo kommune forutsettes nedbetalt på lån etter at prosjektet er ferdigstilt.

Løpetiden på nytt lån er lagt inn med 30 år og 12 mnd. avdragsfrihet.

Lån Handelsbanken tilbys overført til OBOS-banken.



## Alternativ 4 – Oppdatert vedlikeholdsplan 14.05.2025.

Kostnad til rehabilitering er lagt inn med kr 16.250.000,- iht. opplysninger fra styret. Prosjektet forutsettes igangsatt 2. halvår 2025 og avsluttet 1. halvår 2027. Kostnadene er fordelt lik vedlikeholdsplanen.

Nytt lån forutsettes delutbetalt i perioden 2.halvår 2025 – 1. halvår 2027

Løpetiden på nytt lån er lagt inn med 30 år og 24 mnd. avdragsfrihet.

Lån Handelsbanken tilbys overført til OBOS-banken.

## Alternativ 5 – Oppdatert vedlikeholdsplan 14.05.2025 med opsjon på fjernvarmeanlegg.

Kostnad til rehabilitering er lagt inn med kr 19.250.000,- iht. opplysninger fra styret. Prosjektet forutsettes igangsatt 2. halvår 2025 og avsluttet 1. halvår 2027. Kostnadene er fordelt lik vedlikeholdsplanen.

Nytt lån forutsettes delutbetalt i perioden 2.halvår 2025 – 1. halvår 2027

Løpetiden på nytt lån er lagt inn med 30 år og 24 mnd. avdragsfrihet.

Lån Handelsbanken tilbys overført til OBOS-banken.

Tabellen nedenfor oppsummerer analysen:

| Oppsummering Rektorhaugen Borettslag                 |              |               |              |               |               |
|--|--------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
|  | Alternativ 1 | Alternativ 2  | Alternativ 3 | Alternativ 4  | Alternativ 5  |
| Løpetid nytt lån                                     | 30 år        | 30 år         | 30 år        | 30 år         | 30 år         |
| Prosjektkostnad*                                     | kr 7 000 000 | kr 10 000 000 | kr 9 000 000 | kr 16 250 000 | kr 19 250 000 |
| Finanskostnader                                      | kr 387 100   | kr 553 000    | kr 442 400   | kr 1 011 990  | kr 1 343 790  |
| Total prosjektkostnad                                | kr 7 387 100 | kr 10 553 000 | kr 9 442 400 | kr 17 261 990 | kr 20 593 790 |
| Egenkapital  |              |               | kr 1 000 000 |               |               |
| Støtte Oslo kommune                                  |              |               | kr 1 800 000 |               |               |
| Nytt lån   | kr 7 000 000 | kr 10 000 000 | kr 6 200 000 | kr 13 600 000 | kr 16 600 000 |
| Anbefalt økning i felleskostnader pr. 01.01.26       | 5 %          | 5 %           | 4 %          | 5 %           | 7 %           |
| Anbefalt økning i felleskostnader pr. 01.01.27       | 0 %          | 2 %           | 0 %          | 6 %           | 7 %           |
| Totalt anbefalt økning av felleskostnader i perioden | 5 %          | 7 %           | 4 %          | 11 %          | 14 %          |

\*Alternativ 1 og 2 viser låneopptak, ikke prosjektkostnad



Selskapet bør, etter vår vurdering, budsjettere med en kassebeholdning på minimum ca. 10-15 % av selskapets totale inntekter i løpet av et år, for å ta høyde for svingninger i likviditeten. Overskuddslikviditet utover dette kan selskapet benytte til ekstraordinær nedbetaling av lån, vedlikeholdsarbeider eller sparing til prosjekter i fremtiden.

Det vil være usikkerhet knyttet til fremtidig renteutvikling. Jo tyngre selskapet er belånt, desto mer rentefølsomt vil selskapets fremtidige likviditetsutvikling være. Vi har forutsatt en rentesats 5,53% p.a. for lån som er dagens rente for tilsvarende lånesum. En økning i rentenivået på 1% må kompenseres med en økning av felleskostnadene på ca. 3-5 % for å opprettholde kontantstrømmen som fremkommer i analysen.

Resultatene i analysen avhenger av de forutsetninger som er lagt til grunn. Felleskostnadene vil til enhver tid måtte vurderes ut fra nivået på driftsutbetalinger, vedlikeholdsplaner og rentenivå.

Følgende forutsetninger er lagt til grunn:

- Analysen er beregnet fra og med 01.05.2025.
- Budsjettert rente på nytt låneopptak er 5,53 % p.a.,
- Budsjettert rente på løpende lån i Handelsbanken er 5,55 % p.a og tilbys overført til OBOS-banken til samme vilkår som nytt låneopptak.
- Felleskostnader og andre inntekter er lagt inn iht. gjeldende nivå og informasjon fra styreleder. Det er hensyntatt kostnadsbesparelse på energi etter utregning fra OBOS Prosjekt, redusert kostnad for vaktmester og forretningsførsel.
- Andre inntekter er garasje, leie sykkelparkering, tillegg elbil og vaskeri.
- Eiendomsskatt er ikke hensyntatt.
- Driftsutbetalinger er lagt inn iht. budsjett for 2025. Fra første halvår 2026 er det lagt inn en økning på 1,50 % pr. halvår for å ta høyde for generell prisstigning.
- Det er lagt inn vanlig drift og vedlikehold på kr 500.000,- per år. Fra første halvår 2026 er det lagt inn en økning på 1,50 % pr. halvår for å ta høyde for generell prisstigning.
- Inntående på konto pr. 30.04.2025 er lagt inn med kr 3.398.000,- iht. kontoutskrifter fra OBOS-banken.
- Leverandørgjeld er lagt inn med kr 189.049,- iht. økonomisk rapport pr. 30.04.2025.
- Alternativ 1 og 2 illustrerer konsekvenser av låneopptak kr 7.000.000 hhv. Kr 10.000.000.
- Alternativ 3 illustrerer en best case scenario med bruk av egenkapital kr 1.000.000, støtte fra Oslo kommune kr 1.800.000 og prosjektkostnad kr 9.000.000.
- Alternativ 4 og 5 illustrerer prosjektkostnad kr 16.250.000 hhv. kr 19.250.000.
- Avfallshåndtering med antatt oppstart i 2030 er ikke inkludert i analysen.



Vennligst se nøye gjennom tallene og kom gjerne med tilbakemelding dersom dere ønsker å gjøre noen endringer eller om det er åpenbare feil.

Ta gjerne kontakt hvis det er spørsmål til analysen eller endringer i analysens forutsetninger. Vi sender gjerne et lånetilbud når finansieringsbehovet er avklart. Vi ser frem til et fortsatt positivt samarbeid.

## Med vennlig hilsen

Martin Malmstedt

Rådgiver i OBOS-banken  
Tlf. 22 86 58 00 / 22 86 56 06

Vedlegg: Likviditetsanalyse Alt. 1 – 5.





| Kategori               | Underkategori                                     | Tittel   | Dato |          | Status | Budsjett   |
|------------------------|---|--|------|----------|--------|------------|
|                        |   |  | 2026 | 2025     |        |            |
| Bygning innvendig      | Overflater (vegger, himlinger og gulv)            | Overflatebehandling i fellesvaskerier  | 2026 | Til      | kr     | 100 000    |
| Bygning utvendig       | Vinduer, dører og porter                          | Utskifting av alle vinduer, balkongdører for alle boliger.   | 2026 | Til      | kr     | 10 000 000 |
| Bygning utvendig       | Vegger og fasader                                 | Rengjøring av fasader herunder all plateledning.   | 2026 | Til      | kr     | 150 000    |
| Uteområder             | Overvann og drenering                             | Etablere fall på terreng bort fra bygninger for bortledning av overvann. Reparasjon av grunnmursplast og kantlist. Asfaltreparasjoner. | 2025 | Planlagt | kr     | 1 000 000  |
| Tele og automatisering | Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelssystemer | Utskifting av porttelefonanlegg i byggene.   | 2025 | Planlagt | kr     | 1 500 000  |
| Elektro                | Belysningsutstyr og elektrisk anlegg generelt     | Skifte belysning i fellesarealer   | 2025 | Planlagt | kr     | 1 000 000  |
| Brannsikkerhet         |   | Utbedring brannsikkerhet fellesarealer og kjeller.   | 2025 | Pågår    | kr     | 750 000    |
| VVS                    | Varme-, fjernvarme- og snøsmelteanlegg            | Oppgradere fjernvarmeanlegg (Skal inn som eget prosjekt)   | 2025 | Planlagt | kr     | 2 500 000  |
| VVS                    | Varme-, fjernvarme- og snøsmelteanlegg            | Ytterligere oppgradere fjernvarmeanlegg (må stemmes over på x-generalforsamling)   | 2025 | Vurderes | kr     | 3 000 000  |



Eksempel på økte kostnader per andel, ved nye låneopptak

Hvor mange **kroner** per måned øker FK med?

|   | 4 % | 5 % | 6 % | 7 % |
|---|-----|-----|-----|-----|
| A | 214 | 268 | 321 | 428 |
| B | 228 | 286 | 343 | 457 |
| C | 244 | 305 | 366 | 488 |

Hvor mye koster et annuitetslån i snitt pr. mnd.  
hvis rente på 5,53 % og 30 års nedbetalingstid?

|         | Renter | Avdrag | Sum   |
|---------|--------|--------|-------|
| 1 MNOK  | 45,8   | 11,2   | 57,5  |
| 5 MNOK  | 229,0  | 55,8   | 285,3 |
| 10 MNOK | 458,0  | 111,6  | 570,2 |

Nominell rente 5,53%. Sum inkl. termingebyr 50 kr.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25

Selskapsnummer: 209 Selskapsnavn: AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.