



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 468 999
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Karoline Teigen Helgeby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 09.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 747 276	5 084 673
Sum inntekter		5 747 276	5 084 673
Kostnader			
Lønnskostnad		173 236	177 801
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		35 620	25 735
Annen driftskostnad		19 111 864	4 092 874
Sum kostnader		19 320 721	4 296 410
Driftsresultat		-13 573 445	788 263
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 161	39 094
Sum finansinntekter		19 161	39 094
Annen finanskostnad		364 532	365 864
Sum finanskostnader		364 532	365 864
Netto finans		-345 371	-326 770
Ordinært resultat før skattekostnad		-13 918 815	461 493
Ordinært resultat etter skattekostnad		-13 918 815	461 493
Årsresultat		-13 918 815	461 493
Totalresultat		-13 918 815	461 493
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-13 918 815	461 493
Sum overføringer og disponeringer		-13 918 815	461 493



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		12 330 849	12 330 849
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		79 181	25 603
Sum varige driftsmidler		12 410 030	12 356 452
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		2 629 567	127 989
Sum finansielle anleggsmidler		2 629 567	127 989
Sum anleggsmidler		15 039 597	12 484 441
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 140	
Andre fordringer		99 716	115 197
Sum fordringer		102 856	115 197
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		35 688	4 967 222
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		35 688	4 967 222
Sum omløpsmidler		138 544	5 082 419
SUM EIENDELER		15 178 141	17 566 860



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		10 000	10 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			243 404
Udekket tap		13 675 411	
Sum opptjent egenkapital		-13 675 411	243 404
Sum egenkapital		-13 665 411	253 404
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 451 347	14 960 154
Øvrig langsiktig gjeld		1 728 800	1 700 800
Sum annen langsiktig gjeld		27 180 147	16 660 954
Sum langsiktig gjeld		27 180 147	16 660 954
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		166 840	80 590
Leverandørgjeld		1 311 681	385 561
Skyldige offentlige avgifter		15 124	134 515
Annen kortsiktig gjeld		169 760	51 836
Sum kortsiktig gjeld		1 663 405	652 502
Sum gjeld		28 843 552	17 313 456
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 178 141	17 566 860



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459329

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 468 999
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Karoline Teigen Helgeby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 948 468 999
AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 747 276	5 084 673
Sum inntekter		5 747 276	5 084 673
Kostnader			
Lønnskostnad		173 236	177 801
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		35 620	25 735
Annen driftskostnad		19 111 864	4 092 874
Sum kostnader		19 320 721	4 296 410
Driftsresultat		-13 573 445	788 263
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 161	39 094
Sum finansinntekter		19 161	39 094
Annen finanskostnad		364 532	365 864
Sum finanskostnader		364 532	365 864
Netto finans		-345 371	-326 770
Ordinært resultat før skattekostnad		-13 918 815	461 493
Ordinært resultat etter skattekostnad		-13 918 815	461 493
Årsresultat		-13 918 815	461 493
Totalresultat		-13 918 815	461 493
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-13 918 815	461 493
Sum overføringer og disponeringer		-13 918 815	461 493



Organisasjonsnr: 948 468 999
AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 12 330 849 12 330 849

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende 79 181 25 603

Sum varige driftsmidler 12 410 030 12 356 452

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 2 629 567 127 989

Sum finansielle anleggsmidler 2 629 567 127 989

Sum anleggsmidler 15 039 597 12 484 441

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Kundefordringer 3 140

Andre fordringer 99 716 115 197

Sum fordringer 102 856 115 197

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 35 688 4 967 222

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 35 688 4 967 222

Sum omløpsmidler 138 544 5 082 419

SUM EIENDELER 15 178 141 17 566 860

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital	10 000	10 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		243 404
Udekket tap	13 675 411	
Sum opptjent egenkapital	-13 675 411	243 404
Sum egenkapital	-13 665 411	253 404
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	25 451 347	14 960 154
Øvrig langsiktig gjeld	1 728 800	1 700 800
Sum annen langsiktig gjeld	27 180 147	16 660 954
Sum langsiktig gjeld	27 180 147	16 660 954
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	166 840	80 590
Leverandørgjeld	1 311 681	385 561
Skyldige offentlige avgifter	15 124	134 515
Annen kortsiktig gjeld	169 760	51 836
Sum kortsiktig gjeld	1 663 405	652 502
Sum gjeld	28 843 552	17 313 456
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 178 141	17 566 860



Organisasjonsnr: 948 468 999
AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

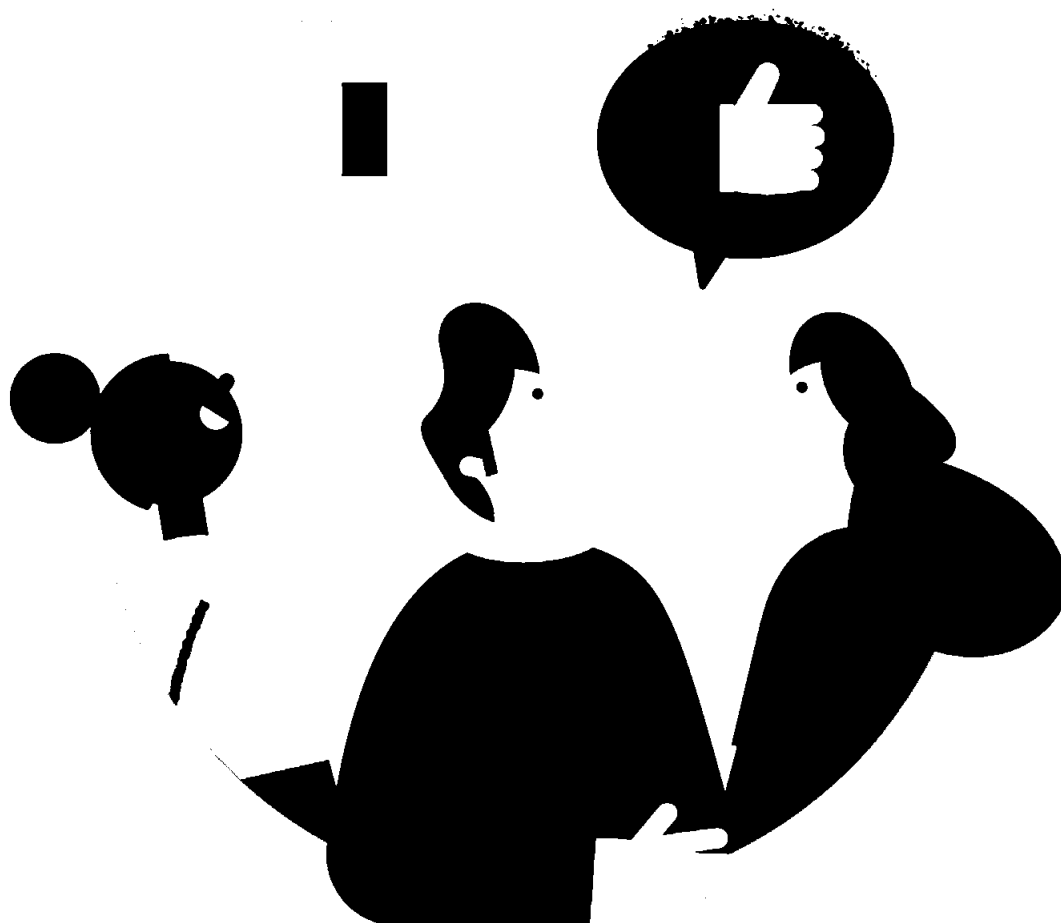
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Rektorhaugen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 10. juni - 18. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Rektorhaugen Borettslag. Avstemningen åpner 10. juni kl. 10:00 og lukker 18. juni kl. 10:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/209>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendringer: 4 Borettslag og overlating av bruk
6. Vedtektsendring nytt punkt 12 - forslag fra styret
7. Endring av husordensreglens punkt 6 Utearealer og balkonger - forslag fra styret
8. Endring av husordensreglens punkt 11 Dyrehold - forslag fra styret
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Rektorhaugen Borettslag

Ola Tufte Kjær

Torgeir Gutvik

Karine Justad

Karen Margrethe F. Klemetzen

John Vidar Munkejord

Mari Owren

Anne Sofie Synnevåg



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Mari Owren og Karen M Klemetzen er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets negative resultat forslås dekket ved overføring fra egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styret foreslår årets negative resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport0209.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ola Tufte Kjær	2020 - 2021
Styremedlem	Torgeir Gutvik	2019 - 2021
Styremedlem	Karine Justad	2020 - 2022
Styremedlem	Karen Margrethe F. Klemetzen	2020 - 2022
Styremedlem	John Vidar Munkejord	2019 - 2021
Styremedlem	Mari Owren	2020 - 2022
Styremedlem	Anne Sofie Synnevåg	2019 - 2021

Varamedlem	Brynjulv Ivar Gjerdåker	2020 - 2021
Varamedlem	Sophie Elisa Poppe	2020 - 2021

Valgkomiteen 2020 - 2021

Randulf Helge Grotle
Marte Lie Høivik
Liv Slungaard

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 4 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Rektorhaugen Borettslag

Borettslaget består av 100 andelsleiligheter.

Rektorhaugen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948468999, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Rektorhaugen 21-51

Gårds- og bruksnummer:

54 292

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Rektorhaugen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Styret har i perioden 1. mai 2020 til 1. mai 2021 avholdt 14 styremøter, de fleste digitale, og en digital generalforsamling. Det er protokollført 248 saker.

Mange av disse sakene er gjengangere som har blitt behandlet i flere styremøter.

Varamedlemmene har også i år deltatt på styremøtene og vært en naturlig del av styret.

Det har også i denne perioden vært stor arbeidsmengde og mange saker.

Styret ønsker å knytte til seg andelseiere som kan bidra på begrensede områder og håper at bruk av Vibbo kan bidra positivt til dette.

De viktigste sakene i perioden var:

Nye balkonger

Dette har vært styrets hovedaktivitet i perioden. Styret har hatt en egen balkonggruppe som har hatt ansvaret for balkongprosjektet. Balkongprosjektet har vært sak på alle styremøter der balkonggruppen har redegjort for saken til styret.

Entreprenør valgt til å utføre arbeidet med utskifting av balkonger ble Thorendahl AS. Den 9. mars 2020 signerte Thorendahl kontrakten med borettslaget. Kontraktsummen var kr 18.048.500 inkl mva. Sluttfrikt for prosjektet var satt til 18. desember 2020, og tilbakestilling av uteområdene skulle utføres våren 2021. Aase Prosjekt AS har vært borettslagets prosjektleder og har arbeidet med å følge opp prosjektet på vegne av borettslaget.

Thorendahl startet arbeidet 20. mai 2020, og den 25. mai ble første byggherremøte avholdt. Deltakere på disse møtene var representant fra Thorendahl, Aase Prosjekt, og to til tre representanter fra balkonggruppen. Det ble totalt avholdt 13 slike møter, det siste 30. november. Foruten disse møtene har det vært ukentlig og periodevis daglig kontakt mellom balkonggruppen, Aase og Thorendahl knyttet til oppfølging av arbeidet.

Den 2. juli sendte styret søknad til Plan- og bygningsetaten om dispensasjon til å videreføre høyden på rekkverk i 1. etg på alle fire blokkene. Denne dispensasjonen ble innvilget. Den 27. juli ble styret varslet av Thorendahl om manglende armering i grunnmur. Dette medførte at søylene som balkongdekkene henger på måtte fundamenteres i bunn. På dette tidspunktet var allerede balkonger på blokk 1-3 skåret ned, og det var ingen andre muligheter enn å godta den alternative løsningen vi ble forelagt. Dette har medført økte kostnader, og ført til tvist mellom borettslaget og Thorendahl AS. Denne tvisten er i skrivende stund ikke løst.

Balkonggruppen/styret har også koordinert tilleggsbestillinger fra den enkelte beboer, dette være seg tremmegulv, elektrisk motor til markise, samt andre tilvalg. Videre har balkonggruppen/styret sørget for at de som hadde elektrisk motor og lampe fra før, har fått dette montert på nytt.

I løpet av prosjektet har borettslaget gjort tilleggsbestillinger hos Thorendahl AS. Disse bestillingene er:

Utskifting av ødelagte sålebenkbeslag i oppdalskifer kr 60.427

Maling av vegg på vestfasaden kr 581.000

Lakkering av flaggholdere kr 14.000

Montering av metallplate mellom skillevegg og stålsøyle kr 20.000

Borettslaget har i perioden mottatt 20 reviderte fremdriftsplaner fra Thorendahl.



Det ble avholdt overtakelsesforretning på blokk 1 og 2 den 21. desember 2020. Blokk 3 ble overtatt 5. februar 2021 og blokk 4 ble overtatt 1. mars 2021. I perioden etter overtakelse har Thorendahl AS utbedret feil og mangler som fremkom etter overtakelse. Den 5. mai ble arbeidet med tilbakestilling av utomhus arbeider startet.

Brannsikring

Norsk Brannvern har satt opp rømningsskilt i fellesarealene i alle fire blokker i desember 2020. Videre har styret, i etterkant av kontroll gjennomført av Norsk Brannvern i boenhetene i februar og juni 2020, sendt skriftlig påminnelse til beboerne som manglet slukkeutstyr om at det er beboersansvar å ha fungerende slukkeutstyr i leiligheten. Styret har tatt ansvar for å samle opp gamle slukkeapparater fra beboere, og sørger for transport til egnet avfallssted. Ny årlig kontroll ved Norsk Brannvern er berammet til mandag 31. mai. Det er også innhentet pristilbud fra Norsk Brannvern for installering avbrannalarmanlegg i alle blokkene. Styret har vurdert at budsjettet for 2021 ikke kan dekke kostnadene et slikt system medfører, men vil jobbe videre med saken.

Ladeanlegg for el-biler

I juli 2020 sto ladeanlegget til borettslaget klart. Det er lagt opp anlegg til alle garasjene. Tre garasjer fikk montert ladeboks ifm. oppføringen. Det er installert lader for fire rotasjonsplasser med adkomst fra kommunal parkering i Rektorhaugen. Samtidig ble det trukket strømkabler under jorden fra blokk 2 til nordsiden av Rektorhaugen, noe som gjør det mulig å utvide til flere rotasjonsplasser i fremtiden. Seks beboere benytter rotasjonsplassene i mai 2021.

HMS

Det ble utført kontroll av det elektriske anlegget i borettslaget av Elektro-Sivert i mai 2020, og i løpet av høsten 2020 ble de alvorligste avvikene utbedret av Elektro-Sivert. Det er behov for å skifte ut lampene i fellesarealene til nye, moderne LED-lamper med sensor, men dette er foreløpig utsatt pga. kostnadene. Styret vil følge opp dette. Borettslaget inngikk i januar 2021 en serviceavtale for elektro- og teletekniske installasjoner med Elektro-Sivert. Avtalen er løpende, med en første periode på ett år. Avtalen sikrer beboerne i Rektorhaugen rabatt dersom de bestiller privat el-arbeid fra Elektro-Sivert.

Nils Bays vei 16b

Mot slutten av 2020 ble vi stevnet av naboene i Nils Bays vei 16b på grunn av stengselet styret hadde oppført foran porten de anla tidligere samme år. Borettslaget tapte rettsaken som fulgte. Saken ble informert om til alle beboere underveis, og styret fikk få innspill fra beboerne. Det er kommet to reaksjoner fra i alt fire beboere i etterkant av dommen. Se nærmere informasjon om kostnadene i eget punkt under årsregnskap. Kopi av dommen er sendt beboerne.

Vanninnsig i blokk nr. 3

Dilatasjonsfugen ble fuktsikret i 2020 etter befaringer og innhenting av tilbud, og nyplanting er foretatt vår 2021. Det har ikke vært lekkasjer inn i kjeller etter tetting.

Forkjøpsklausul for statsansatte

Styret har jobbet videre med en avklaring rundt statsansattklausulen og overdragelser på bakgrunn av denne. Det nærmer seg en avklaring som vi gjør det enklere for meglere, selger og styret å godkjenne eller avvise kjøpere i Rektorhaugen borettslag.



Rektorhaugen Borettslag

Nordbergveien 10/ Tåsen senter

Det har den siste tiden vært stille fra utbyggere i de ulike byggesakene, og lite varsler fra PBE. Styret følger med og oppdaterer beboere når nytt skjer. Vi prøver å få en representant fra styret med i Tåsenaksjonen fra høsten.

420 kv-kabler fra Sogn-Ulven

Styret har fulgt med i arbeidet og deltatt på informasjonsmøte og befaring ifm. denne saken. Det er ingenting per i dag som tyder på at vi vil bli særlig berørt av dette arbeidet.

Dugnader

Det er avholdt to dugnader i 2020/2021. På grunn av pandemien har færre enn vanlig deltatt på selve dugnadsdagene. Vi har heller ikke kunnet arrangere servering under dugnadene pga. smittevernreglene.

Overdragelser

Det har vært fem overdragelser av andeler mellom 20.4.2020 og 20.4.2021.

Vaskeriene

Myntapparatene i vaskeriene er fjernet og ved årsskiftet ble det innført et nytt betalingssystem over fellesutgiftene for brukerne av vaskeriene. Ukentlig rengjøring av vaskeriene går på omgang mellom brukerne.

Vibbo

Styret har våren 2021 arbeidet med å overføre all informasjon fra gammel nettside til nettsiden Vibbo.

Garasjer

Det ble tildelt to garasjeplasser i 2020. Det er per 1. mai 2021 21 andelseiere på venteliste for garasje.

Planer for kommende år:

I tillegg til løpende vedlikehold, planlegger styret å arbeide videre med disse sakene:

2021:

Oppfølging av slutføringen av balkongene
Brannsikring i fellesarealer
Rense og reparere takrenner. Skrape og male vinduer på balkongsiden

2022:

Vaske vegger med soppdrepende midler
Skrape og male øvrige vegger og mur
Asfaltere plassen foran garasjene
Besiktige tak og montere kobbertråder
Plan for trær og beplantning



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **5 747 276**.

Andre inntekter består i hovedsak av engangsavgifter til ladepunkt og tilskudd til infrastruktur for ladeanlegg.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **19 320 721**.

Dette er kr **3 369 279** lavere enn budsjettet.

Avvik drift og vedlikehold er grunnet i hovedsak balkongprosjektet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **13 918 815** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2020 negative disponible midler på kr **1 524 861**.

Gjenstående låneopptak kr 7 595 098 ble tatt opp i januar 2021.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr **580 000** til ordinært vedlikehold og resterende til balkongprosjektet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca. kr **15 000**. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rektorhaugen Borettslag.

Lån

Rektorhaugen Borettslag har 1 lån i OBOS banken. Det er et annuitetslån, med flytende rente og planlagt nedbetalingstid 1. mai 2040. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i AL Rektorhaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert AL Rektorhaugen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av ^{12 av 58} Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - AL Rektorhaugen Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 27. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2020	2019	2020	2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 429 917	4 559 596	4 429 917	-1 524 861
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-13 918 815	461 493	-22 839 000	-3 838 500
Tilbakeføring av avskrivning	15	35 620	25 735	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-89 198	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	26 134 163	0	0	8 390 919
Økning annen langsiktig gjeld		56 000	14 000	20 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-15 642 970	-573 769	-930 000	-1 452 000
Red. annen langs. gjeld		-28 000	-56 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-4 001 578	-1 138	0	0
Uttak øremerk. bankkto		1 500 000	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-5 954 778	-129 679	-3 769 000	3 100 419
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	25	-1 524 861	4 429 917	660 917	1 575 558
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		138 544	5 082 419		
Kortsiktig gjeld		-1 663 405	-652 502		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 524 861	4 429 917		



Rektorhaugen Borettslag

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 613 732	5 072 744	5 611 000	5 723 000
Andre inntekter	3	133 544	11 929	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 747 276	5 084 673	5 611 000	5 723 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-53 236	-57 801	-50 000	-50 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	15	-35 620	-25 735	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 295	-5 750	-6 000	-6 000
Andre honorarer		-257 563	-289 937	-200 000	-200 000
Forretningsførerhonorar		-184 235	-179 043	-184 000	-189 000
Konsulenthonorar	7	-15 867	-11 560	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-16 428 757	-1 214 419	-24 730 000	-6 020 000
Forsikringer		-152 837	-136 796	-142 000	-168 000
Festeavgift		-33 114	-33 114	-33 000	-33 000
Kommunale avgifter	9	-633 887	-590 266	-638 000	-637 500
Energi/fyring	10	-676 875	-790 923	-825 000	-785 000
TV-anlegg/bredbånd		-226 794	-218 915	-230 000	-235 000
Andre driftskostnader	11	-495 641	-622 152	-622 000	-568 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-19 320 721	-4 296 410	-27 800 000	-9 031 500
DRIFTSRESULTAT		-13 573 445	788 263	-22 189 000	-3 308 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	19 161	39 094	0	0
Finanskostnader	13	-364 532	-365 864	-650 000	-530 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-345 371	-326 770	-650 000	-530 000
ÅRSRESULTAT		-13 918 815	461 493	-22 839 000	-3 838 500
Til opptjent egenkapital		0	243 404		
Fra opptjent egenkapital		-243 404	0		
Udekket tap		-13 675 411	0		
Reduksjon udekket tap		0	218 089		



Rektorhaugen Borettslag

BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	12 330 849	12 330 849
Andre varige driftsmidler	15	79 181	25 603
Øremerkede bankinnskudd	16	2 629 567	127 989
SUM ANLEGGSMIDLER		15 039 597	12 484 441
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 579	4 247
Kundefordringer		3 140	0
Forskuddsbetalte kostnader		74	110 950
Andre kortsiktige fordringer	17	94 063	0
Driftskonto OBOS-banken		16 092	910 164
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 959	99 891
Sparekonto OBOS-banken		15 637	3 957 167
SUM OMLØPSMIDLER		138 544	5 082 419
SUM EIENDELER		15 178 141	17 566 860
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 100		10 000	10 000
Opptjent egenkapital		0	243 404
Udekket tap	18	-13 675 411	0
SUM EGENKAPITAL		-13 665 411	253 404
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	25 451 347	14 960 154
Borettsinnskudd	20	1 496 800	1 496 800
Annen langsiktig gjeld	21	232 000	204 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 180 147	16 660 954
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 861	51 836
Leverandørgjeld		1 311 681	385 561
Skyldige offentlige avgifter	22	15 124	134 515
Påløpte renter		35 752	35 048
Påløpte avdrag		131 088	45 542
Annen kortsiktig gjeld	23	125 899	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 663 405	652 502
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 178 141	17 566 860



Rektorhaugen Borettslag

Pantstillelse	24	35 496 800	20 496 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.04.2021

Styret i AL Rektorhaugen Borettslag

Ola Tufte Kjær/s/

Torgeir Gutvik/s/

Karine Justad/s/

Karen M. F. Klemetzen/s/

John Vidar Munkejord/s/

Mari Owren/s/

Anne Sofie Synnevåg/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk 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	5 535 984
Garasje	78 000
Eiendomsskatt	2 448
Tillegg elbil	300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 616 732

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 613 732

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lading av elbil, månedsavgift	700
Korrigeringer på reskonro	44
Ladepunkt, engangsavgift	15 000
Tilskudd til infrastruktur for ladeanlegg	117 800
SUM ANDRE INNTEKTER	133 544

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-53 236
SUM PERSONALKOSTNADER	-53 236

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 2019/2020, og er på kr 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 295.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 492
Laderådgivning, Norsk elbilforening	-9 375
SUM KONSULENTHONORAR	-15 867



Rektorhaugen Borettslag

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Byggetek AS, utbedring	-35 188
Aase Prosjekt AS, prosjektledelse	-573 503
Advokat Ola Kjær	-48 081
Thorendahl AS	-14 334 825
Oslo kommune plan- og bygningsetaten, dispensasjon	-12 260
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-15 003 857
Drift/vedlikehold bygninger	-47 705
Drift/vedlikehold elektro	-195 035
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-159 666
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-104 408
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 545
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-28 192
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-128 789
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-702 561
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-16 428 757

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 456
Vann- og avløpsavgift	-425 057
Renovasjonsavgift	-206 374
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-633 887

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-164 429
Strøm oljefyr el.bereder	-93 603
Fjernvarme	-418 842
SUM ENERGI / FYRING	-676 875



Rektorhaugen Borettslag

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 900
Container	-20 797
Driftsmateriell	-2 014
Lyspærer og sikringer	-2 012
Vaktmestertjenester	-150 744
Renhold ved firmaer	-216 507
Snørydding	-61 568
Gressklipping	-30 312
Andre fremmede tjenester	-740
Kontor- og datarekvisita	-367
Andre kontorkostnader	-1 316
Porto	-1 443
Bank- og kortgebyr	-3 843
Velferdskostnader	-2 078
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-495 641

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	508
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 215
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 438
SUM FINANSINNTEKTER	19 161

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (lån 2)	-157 907
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (lån 1)	-206 581
Renter på leverandørgjeld	-44
SUM FINANSKOSTNADER	-364 532

NOTE: 14

BYGNINGER

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

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.



Rektorhaugen Borettslag

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Maskiner

Tilgang 1998 65 645

Tilgang 1999 20 000

Avskrevet tidligere -85 644

1

Tørketrommel

Tilgang 2016 27 125

Avskrevet tidligere -19 440

Avskrevet i år -5 425

2 260

Vaskemaskin

Tilgang 2015 49 800

Avskrevet tidligere -44 820

Avskrevet i år -4 979

1

Vaskemaskin

Tilgang 2016 51 750

Avskrevet tidligere -38 813

Avskrevet i år -10 350

2 587

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2020 89 198

Avskrevet i år -14 866

74 332

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER

79 181

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-35 620

NOTE: 16

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 17

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode fra Dalan advokatfirmaet DA -94 063

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER -94 063



Rektorhaugen Borettslag

NOTE: 18

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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: 19

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken (lån 1)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015	-17 623 024
Nedbetalt tidligere	2 662 870
Nedbetalt i år	14 960 154

0

Handelsbanken (lån 2)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-26 134 163
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	682 816

-25 451 347

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-25 451 347

NOTE: 20

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1960	-996 800
Opprinnelig 2006	-500 000

SUM BORETTSINNSKUDD -1 496 800

NOTE: 21

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Garasjeinnskudd -232 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -232 000

NOTE: 22

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-3 959
Skyldig arbeidsgiveravgift	-11 165

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -15 124



Rektorhaugen Borettslag

NOTE: 23

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader, Entelios (betales i 2021)	-29 126
Påløpte kostnader, fjernvarme for desember 2020 (betales i 2021)	-69 462
Utlegg beboer (refundert i 2021)	-27 311
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-125 899

NOTE: 24

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 496 800
Pantelån	25 451 347
Påløpte avdrag	131 088
TOTALT	27 079 235

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	12 330 849
TOTALT	12 330 849

NOTE: 24

DISPONIBLE MIDLER

Borettslaget har negative disponible midler. Borettslagets styret har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler neste år. Budsjettforslag innebærer et låneopptak på kr. 7 590 919.



Rektorhaugen Borettslag

Rettsaken mot naboene i Nils Bays vei 16B

Nedenfor er den totale økonomiske oversikten i saken. Alle forhold er gjort rede for underveis i prosessen, via e-poster og nyhetsbrev. Etter saken var avsluttet sendte styret også ut domsavsigelsen i sin helhet.

Salær vår advokat og kostnader	kr. 372.824	Basert på timetall i rettsdokumenter (1)
Salær motpartens advokat og kostnader	kr. 255.469	Basert på timetall i rettsdokumenter (2)
Adm.kostnader	kr. 452	Basert på rettsdokumenter
Totalt	kr. 628.745	

Forsikring dekker	kr. 250.000	
Ikke fakturerte timer, styreleder	kr. 78.750	
Styrehonorar inn i saken	kr. 50.000	
Totalt som dekkes inn	kr. 378.750	

Samlet totale utgift for borettslaget	kr. 249.995
---------------------------------------	-------------

(1) Timepris er nevnt i rettsdokument med kr 2.200 inkl. mva. Det er feil. Timepris er kr. 2.750 inkl. mva.

(2) Timepris er nevnt i rettsdokument med kr 3.125 inkl. mva. Beløpet er også inkludert rettsgebyret på kr. 9.376.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Tor Kjetil Dedekam Pederssen (1977)

Valgkomiteens kandidat er en økonom på 43 år med utdannelse fra Handelshøyskolen BI og NVH. Erfaring fra eiendomsforvaltning i Norge og Danmark. Etterutdannelse innen ledelse og styrearbeid fra BI i tillegg til eiendomsforvalterstudiet fra Senter for Eiendomsfag.

Tor Kjetil har hatt en rekke organisasjons- og tillitsverv, herunder erfaring fra styrearbeid i Borettslag og Eierseksjonssameier. Han har tidligere 12 års erfaring fra boligforvaltning og forretningsførsel. Personalansvar i til sammen 15 år fra ulike stillinger.

Beskrives som en utadvendt person, positiv, løsningsorientert og med stort engasjement. Mål- og resultatorientert. Er vant til å jobbe selvstendig, men samtidig teambasert. Er opptatt av god dialog og kommunikasjon.

Han er i dag bosatt i Asker og jobber som eiendomssjef med resultatansvar for en portefølje med næringseiendommer i Oslo.

B. Som styremedlemmer foreslås:

Torgeir Gutvik	2 år
Astere Ndikumana	2 år
Anette Østrem	2 år
Anne Sofie Synnevåg	1 år

(Karine Justad trer tilbake og Synnevåg velges for 1 år istedenfor Justad).

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Karen Margrethe F. Klemetzen
Mari Owren

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Anne Eriksen
Sophie Elisa Poppe

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Absera Teshome
Marte Lie Høivik
Liv Slungaard

I valgkomiteen for Rektorhaugen Borettslag
Randulf Helge Grotle, Marte Lie Høivik og Liv Slungaard



Annen informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Rektorhaugen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med ISS Facility Services AS som kan kontaktes på telefon.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Garasjeplasser til leie i selskapet med månedsleie kr 250. Styret tildeler plasser etter ansiennitet. Leietaker må betale "depositum/innskudd" kr 14 000.

Nøkler/skilt

Nøkler til hovedinngang/kjellerinngang skal bestilles hos styret.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos Jernia ved Ullevål Stadion. Skilt på ringetablåene monteres av styremedlem.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 877711. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av skum/pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Rektorhaugen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Tjeneste	Leverandør	Kontaktpersoner
Strøm (forbruk)	Hafslund / Entelios	
Fjernvarme	Fortum Oslo Varme	
Dører og låssystemer	Certego (tidl. Låsgruppen)	
Vaktmester	ISS	
Gressklipp	BLB Landskap	Maria Breivik
Snømåking	ISS	Tommy Berg
Trappevask	Økonomiske Løsninger	Øyvind Sørensen
Varme- og energiteknikk (varmepumper og tilhørende røropplegg/radiatorer)	VATEK	Sven Born
Kabel-TV/nett	Kringsjånett/Telia	http://kringsjaanett.net
Ventilasjon og kjølerom	Caverion	
Forsikringer	IF Jernbanepersonalets bank og forsikring	
Forretningsfører	OBOS	v/Harris Khan 22 86 57 72 harris.khan@obos.no



Rektorhaugen Borettslag

Bank	OBOS/Handelsbanken	
Vaskeri (maskiner/myntbøsser)	Foss vaskeri	Pål Foss
Vedlikehold bygg	Fokus-Bbygg Entreprenørforretning AS	Per Sollie
Postkasse- og dørskilt	Jernia Ullevål	
Callinganlegg	Assistent Partner	Daniel
Strøsand	Vaktmesterkompaniet/ISS	

Større vedlikehold og rehabilitering

	År	Beløp
Nye vinduer og balkongdører	1988	kr 3,20 mill.
Nye søppelkassehus	1990	kr 0,24 mill.
Installasjon av varmpumper	1990	kr 0,89 mill.
Dørtelefonanlegg	1990	kr 0,12 mill.
Nytt garasjetak	1991	kr 0,12 mill.
Nytt ventilasjonsanlegg	1994/95	kr 0,30 mill.
Nye tak og takisolasjon	1994/95	kr 5,31 mill.
Energisparende lysarmaturer	1996	kr 0,04 mill.
Nye sandkasser, uteplasser	1996	kr 0,04 mill.
Oppussing av vaskeriene	1997	kr 0,03 mill.
Sikring av vinduer i 1 etg.	1997	kr 0,01 mill.
Nytt fyringsanlegg	1997	kr 0,54 mill.
Nye tørkebåser	1997	kr 0,06 mill.
Grøntanlegg, påfyllig av jord	1997	kr 0,08 mill.
Asfaltering av stikkveier	1997	kr 0,10 mill.
Nye entrédører	1999	kr 0,62 mill.
Ny oljetank	2000	kr 0,21 mill.
Utv. oppussing fasader, vinduer, balkonger	2000	kr 5,50 mill.
Oppgradering av el-anlegget	2000	kr 1,00 mill.
Skifting av låser blokk 1	2000	kr 0,02 mill.
Reparasjon av fuktskader blokk 2 og 3	2000	kr 0,08 mill.
Felling av skadede trær/trepleie	2000	kr 0,04 mill.
Oppussing av oppganger	2000	kr 0,26 mill.
Oppussing av kjeller blokk 1 og 2	2000/01	kr 0,03 mill.
Oppussing av ytterdører	2000/01	kr 0,30 mill.
Fornyelse av varmtvannssystemet	2000/01	kr 0,60 mill.
Utskifting av kjølemaskineri blokk 2 og 4	2000/01	kr 0,03 mill.
Nye balkongblomsterkasser	2001	kr 0,10 mill.
Nye brystninger underetasje blokk 4	2001	kr 0,01 mill.
Grøntanlegg	2001	kr 1,00 mill.
Tørketromler 4 stk.	2002	kr 0,09 mill.
Rehabiliteret varmpumpe	2003	kr 0,13 mill.
Opparbeidelse av 2 lekeplasser	2004	kr 0,13 mill.
Fornyelse av varmpumpeanlegget	2004	kr 1,42 mill.
4 sirkulasjonspumper til radiatorene	2005	kr 0,08 mill.
Rekkverk i oppganger(ekst.finansiert)	2005	kr 0,05 mill.
Våtromsprosjekt, Bad og Wc, avløpsrør	2006	kr 16,3 mill.
Nye lamper i oppgangene	2008	kr 0,08 mill.
To nye vaskemaskiner	2008	kr 0,07 mill.
Digitalisering av tv m.v.	2008	kr 0,09 mill.



Rektorhaugen Borettslag

Trefelling og beplantning	2009	kr 0,08 mill.
Maling av vinduer	2010	kr 0,07 mill.
Internkontroll og utbed. av elektrisk anlegg	2010	kr 0,08 mill.
Overgang til fjernvarme	2012	kr 0,11 mill.
Filtreringsutstyr for radiatorkretsen	2013	kr 0,27 mill.
Tilstandsvurdering bygningsmasse	2014	kr 0,05 mill.
ENØK analyse	2015	kr 0,05 mill.
Drenering	2015	kr 4,05 mill.
Lekeplasser	2017	kr 0,07 mill
Hovedsirkulasjonspumpe	2017	kr 0,07 mill
Beplantning	2017	kr 0,13 mill
3 sirkulasjonspumper	2018	kr 0,09 mill
Slukkeutstyr fellesarealer, røykvarslere leiligheter	2019	kr 0,12 mill
Balkongutbygging	2020-21	kr



Vedtekter for Rektorhaugen Borettslag Org. nr. 948468999

Vedtatt av generalforsamling den 01.06.2006.
Sist endret på generalforsamling 20-28.mai 2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Rektorhaugen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Dette kan allikevel bare skje til personer ansatt i staten, dog slik at dersom andelseieren dør kan hans gjenlevende ektefelle¹, samboer, slektning i rett opp eller nedstigende linje, adoptivbarn som er adoptert før fylte 20 år eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, samt søsken, overta andelen på skifte uavhengig av om de er ansatt i staten eller ikke. For arvinger som ved arvefallet ikke selv bodde i boligen gjelder dette bare barn eller adoptivbarn.
- (3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (5) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (6) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

¹ Gjelder også registrert partner etter partnerskapsloven



(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens

eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 6 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.



8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

8-5 Elektronisk kommunikasjon

Styret kan sende ut all informasjon elektronisk til andelseiere. Informasjon legges primært ut på borettslagets hjemmeside. I tillegg vil styret kunne sende ut informasjon per e-post, eventuelt SMS. Andelseiere er pliktig til å oppgi oppdatert kontaktinformasjon.

De som ønsker innkalling til generalforsamlingen per post kan be om det.



9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.



11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



HUSORDENSREGLER

for Rektorhaugen borettslag

vedtatt på generalforsamlingen 1. juni 2006

sist justering på generalforsamling 7. mai 2019

1. Generelt

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.

Husordensreglene utfyller Vedtekter for Rektorhaugen borettslag, vedtatt av generalforsamlingen 1. juni 2006. Se også Lov om borettslag av 6. juni 2003, særlig kap. 5. Husordensreglene er vedtatt av generalforsamlingen. Brudd på reglene er ifølge borettslagets vedtekter å regne som mislighold.

2. Låsing

- a) Ytterdører og kjellerdører skal alltid holdes lukket og låst.
- b) Ukjente skal som hovedregel ikke slippes inn i oppganger eller kjellere.

3. Sjenerende støy

- 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.
- b) Tidsrommet mellom kl. 23.00 og 06.00 skal skjermes spesielt.
- 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.

4. Søppel og skrot

- 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.
- b) Bare papir og papp kan kastes i papircontainerne, ikke isopor o.l.
- c) Papir og annet avfall skal ikke plasseres utenfor søppelhus og containere.
- d) Kasserte møbler og gjenstander skal fjernes av eier og ikke plasseres i fellesarealer, ute eller inne.

5. Trapper og inngangspartier

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.

6. Utearealer og balkonger

- a) Beboerne har et felles ansvar for å holde utearealene pene og å rydde opp etter eget bruk.



- b) Blomsterkasser med oppheng må tas inn om vinteren for å unngå skader ved takras.
- c) Markiseduk skal velges slik at den harmonerer med øvrige markiser i blokken.
- d) Private parabolantenner er ikke tillatt.
- e) Grilling på balkonger er forbudt. Grilling tillates på de opparbeidede uteplassene. Grilling som medfører skade på gress er ikke tillatt. For øvrig vises det til kommunens brannvedtekter (Forskrift om brenning av avfall, Oslo)
- f) Fugler/dyr må ikke mates, da dette tiltrekker seg skadedyr.

7. Ventilasjonsanlegget

Ventilasjonsanlegget i hver blokk er viftedrevet, og avtrekksluften utnyttes til drift av varmepumper. For at systemet skal virke etter forutsetningene, gjelder følgende krav:

- a) Leilighetens inn- og utgående lufteventiler må aldri lukkes helt av hensyn til ventilasjonssystemet
- b) Ingen avtrekkslanger fra kjøkkenvifter eller tørketromler kan kobles til ventilasjonsanlegget. Slike avtrekk kan heller ikke settes ut gjennom yttervegg.
- c) Bare kjøkkenvifter av kullfiltertypen og tørketromler av kondenstypen er tillatt.

8. Rensing av sluk på badet

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.

9. Avfallskverner

Avfallskverner er ikke tillatt.

10. Endring av rominndeling m.v.

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.

11. Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt, men Lov om burettslag gir rett til å "halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedommen".

12. Motorkjøretøyer

- 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.
- b) Motorkjøretøyer skal ikke stå parkert i stikkveiene eller så nært innkjørslene at store kjøretøyer (søppelbiler, brannbiler m.v.) hindres.
- c) Beboere skal instruere sine drosjer og gjester om ikke å benytte stikkveier.
- d) Parkering skal skje i gaten med effektiv plassutnyttelse uten å blokkere kjellerinnganger.
- e) Bilvask, hjulskift, parkering av tilhengere o.l. er ikke tillatt i stikkveiene.
- f) Motorkjøretøyer kan ikke tas inn i boligblokkene.



13. Vask og lufting av tøy

- a) Maskiner i felles vaskerom må brukes i samsvar med bruksanvisningene.
- b) Maskiner og vaskerom inklusive sluk skal rengjøres etter hver vaskeøkt.
- 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.

14. Brannberedskap

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.

15. Vaktmestertjeneste og renhold

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.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 70 000

Godtgjørelse til hjelpere ble foreslått satt til kr 20 000

Se sak "valg av tillitsvalgte" for styrehonorar for ny styreleder for kommende år.

Forslag til vedtak

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 70 000

Godtgjørelse til hjelpere ble foreslått satt til kr 20 000



Sak 5

Vedtaksendringer: 4 Borett og overlating av bruk

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtektsendring

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen 4. Borett og overlating av bruk (3) andre setning

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

Forslag til vedtak

Følgende setning vedtas under 4. borett og overlating av bruk (3).

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»



Sak 6

Vedtaksendring nytt punkt 12 - forslag fra styret

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Nytt punkt 12:

Garasje

Styret tildeler garasje etter ansiennitet

Forslag til vedtak

Nytt punkt Garasje vedtas

Sak 7

Endring av husordensreglens punkt 6 Utearealer og balkonger - forslag fra styret

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Husordensreglens punkt 6 Utearealer og balkonger. Punktet lyder i dag:

6. Utearealer og balkonger

- a) Beboerne har et felles ansvar for å holde utearealene pene og å rydde opp etter eget bruk.
- b) Blomsterkasser med oppheng må tas inn om vinteren for å unngå skader ved takras.
- c) Markiseduk skal velges slik at den harmonerer med øvrige markiser i blokken.
- d) Private parabolantenner er ikke tillatt.
- e) Grilling på balkonger er forbudt. Grilling tillates på de opparbeidede uteplassene. Grilling som medfører skade på gress er ikke tillatt. For øvrig vises det til kommunens brannvedtekter (Forskrift om brenning av avfall, Oslo)
- f) Fugler/dyr må ikke mates, da dette tiltrekker seg skadedyr.

Det foreslås endret til:

6. Utearealer og balkonger

- a) Beboerne har et felles ansvar for å holde utearealene pene og å rydde opp etter eget bruk.
- b) Markiseduk skal velges slik at den harmonerer med øvrige markiser i blokken.
- c) Private parabolantenner er ikke tillatt.
- 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. Forøvrig vises det til kommunens brannvedtekter (Forskrift om brenning av avfall, Oslo).
- 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.
- f) Det er ikke tillatt å bytte ut plater, blomsterkasser eller andre fastmonterte installasjoner på balkongen.
- g) Det er ikke lov til å skru i noen av platene eller metallrekkverket 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.



h) Fugler/dyr må ikke mates, da dette tiltrekker seg skadedyr.

i) Ved flagging skal flagget tas ned ved solnedgang eller senest klokken 21.

Forslag til vedtak

Endring av husordensreglenes punkt 6 Utearealer og balkonger vedtatt



Sak 8

Endring av husordensreglens punkt 11 Dyrehold - forslag fra styret

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Husordensreglens punkt 11 Dyrehold

Punktet lyder i dag:

11. Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt, men Lov om burettslag gir rett til å "halde dyr dersom gode grunnar talar for

det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedommen".

Det foreslås endret til:

11. Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt, men lov om burettslag gir rett til å "halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedommen". Dette innebærer at du må søke styret i god tid før en ev. anskaffelse av et dyr som også skal oppholde seg utendørs. I søknaden trenger du ikke oppgi den særlige grunnen hvis du isteden legger ved en bekreftelse på at det finnes god grunn fra autorisert lege/psykolog. I tillegg må de andre beboerne i din oppgang varsles skriftlig og gis 14 dagers frist til å uttale hvorvidt ditt dyrehold vil være til ulempe for dem. Denne uttalelsen gir ev. naboene direkte til styret. Ulempe kan innebære allergi eller redsel for det dyret som er tenkt anskaffet. Støy og sjenerende lukt/avføring fra dyret vil også kunne betegnes som ulempe. Ved behov kan det være at styret må innhente ytterligere opplysninger fra beboere, for å vurdere særlige grunner opp mot ulemper.

Hvis du skal passe et dyr, som skal tilbringe mer enn tre døgn i leiligheten og luftes utendørs, bes du informere styret om dette.

Forslag til vedtak

Endring av husordensreglens punkt 11 Dyrehold vedtas



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Tor Kjetil Dedekam Pederssen

Valgkomiteens kandidat er en økonom på 43 år med utdannelse fra Handelshøyskolen BI og NVH. Erfaring fra eiendomsforvaltning i Norge og Danmark. Etterutdannelse innen ledelse og styrearbeid fra BI i tillegg til eiendomsforvalterstudiet fra Senter for Eiendomsfag.

Tor Kjetil har hatt en rekke organisasjons- og tillitsverv, herunder erfaring fra styrearbeid i Borettslag og Eierseksjonssameier. Han har tidligere 12 års erfaring fra boligforvaltning og forretningsførsel. Personalansvar i til sammen 15 år fra ulike stillinger.

Beskrives som en utadvendt person, positiv, løsningsorientert og med stort engasjement. Mål- og resultatorientert. Er vant til å jobbe selvstendig, men samtidig team basert. Er opptatt av god dialog og kommunikasjon.

Han er i dag bosatt i Asker og jobber som eiendomssjef med resultatansvar for en portefølje med næringseiendommer i Oslo..

Honoraret for styreledervervet vil være fast beløp på kr 150 000 for denne perioden som utbetales kvartalsvis.

Valg av 3 Styremedlemmer Velges for 2 år

Anette Østrem

Astere Ndikumana

Torgeir Gutvik

Valg av 1 Styremedlem for Velges for 1 år

Anne Sofie Synnevåg

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Anne Eriksen



Sophie Elisa Poppe

Vedlegg

1. Valgkomitens innstilling.pdf



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Tor Kjetil Dedekam Pederssen (1977)

Valgkomiteens kandidat er en økonom på 43 år med utdannelse fra Handelshøyskolen BI og NVH. Erfaring fra eiendomsforvaltning i Norge og Danmark. Etterutdannelse innen ledelse og styrearbeid fra BI i tillegg til eiendomsforvalterstudiet fra Senter for Eiendomsfag.

Tor Kjetil har hatt en rekke organisasjons- og tillitsverv, herunder erfaring fra styrearbeid i Borettslag og Eierseksjonssameier. Han har tidligere 12 års erfaring fra boligforvaltning og forretningsførsel. Personalansvar i til sammen 15 år fra ulike stillinger.

Beskrives som en utadvendt person, positiv, løsningsorientert og med stort engasjement. Mål- og resultatorientert. Er vant til å jobbe selvstendig, men samtidig team basert. Er opptatt av god dialog og kommunikasjon.

Han er i dag bosatt i Asker og jobber som eiendomssjef med resultatansvar for en portefølje med næringseiendommer i Oslo.

B. Som styremedlemmer foreslås:

Torgeir Gutvik 2 år

Astere Ndikumana 2 år

Anette Østrem 2 år

Anne Sofie Synnevåg 1 år

(Karine Justad trekker seg grunnet personlige årsaker. Synnevåg velger for 1 år istedenfor Justad).

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Karen Margrethe F. Klemetzen

Mari Owren

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Anne Eriksen

Sophie Elisa Poppe

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Absera Teshome

Marte Lie Høivik

Liv Slungaard

I valgkomiteen for Rektorhaugen Borettslag
Randulf Helge Grotle, Marte Lie Høivik og Liv Slungaard



Sak 10

Valg av valgkomité

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Innstilt:

Absera Teshome

Marte Lie Høvik

Liv Slungaard

Forslag til vedtak

Absera Teshome, Marte Lie Høvik og Liv Slungaard valgt.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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