



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Nina Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 095 851	6 118 156
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 095 851</b>	<b>6 118 156</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		330 890	324 044
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 928	37 077
Annen driftskostnad		3 506 456	3 715 979
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 860 274</b>	<b>4 077 100</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 235 577</b>	<b>2 041 056</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		67 566	22 212
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>67 566</b>	<b>22 212</b>
Annen finanskostnad		1 399 800	789 409
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 399 800</b>	<b>789 409</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 332 234</b>	<b>-767 197</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 903 343</b>	<b>1 273 859</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 903 343</b>	<b>1 273 859</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 903 343</b>	<b>1 273 859</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 903 343	1 273 859
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 903 343</b>	<b>1 273 859</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		24 133	47 061
Sum varige driftsmidler		12 354 982	12 377 910
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		135 577	132 008
Sum finansielle anleggsmidler		135 577	132 008
Sum anleggsmidler		12 490 559	12 509 918
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		14 000	3 100
Andre fordringer		372 470	10 702
Sum fordringer		386 470	13 802
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 296 237	2 900 818
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 296 237	2 900 818
Sum omløpsmidler		3 682 707	2 914 620
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 173 266</b>	<b>15 424 539</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		15 239 255	17 142 598
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-15 239 255</b>	<b>-17 142 598</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-15 229 255</b>	<b>-17 132 598</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		29 020 951	30 190 760
Øvrig langsiktig gjeld		1 742 800	1 742 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>30 763 751</b>	<b>31 933 560</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>30 763 751</b>	<b>31 933 560</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		228 071	199 138
Leverandørgjeld		269 747	362 912
Skyldige offentlige avgifter		48 645	-10 575
Annen kortsiktig gjeld		92 307	72 102
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>638 770</b>	<b>623 577</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>31 402 521</b>	<b>32 557 137</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 173 266</b>	<b>15 424 539</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 542587

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Nina Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 948 468 999  
AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 095 851	6 118 156
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 095 851</b>	<b>6 118 156</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		330 890	324 044
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 928	37 077
Annen driftskostnad		3 506 456	3 715 979
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 860 274</b>	<b>4 077 100</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 235 577</b>	<b>2 041 056</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		67 566	22 212
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>67 566</b>	<b>22 212</b>
Annen finanskostnad		1 399 800	789 409
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 399 800</b>	<b>789 409</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 332 234</b>	<b>-767 197</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 903 343</b>	<b>1 273 859</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 903 343</b>	<b>1 273 859</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 903 343</b>	<b>1 273 859</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 903 343	1 273 859
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 903 343</b>	<b>1 273 859</b>



Organisasjonsnr: 948 468 999  
AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		24 133	47 061
Sum varige driftsmidler		12 354 982	12 377 910
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		135 577	132 008
Sum finansielle anleggsmidler		135 577	132 008
Sum anleggsmidler		12 490 559	12 509 918
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		14 000	3 100
Andre fordringer		372 470	10 702
Sum fordringer		386 470	13 802
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 296 237	2 900 818
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 296 237	2 900 818
Sum omløpsmidler		3 682 707	2 914 620
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 173 266</b>	<b>15 424 539</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	15 239 255	17 142 598
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-15 239 255</b>	<b>-17 142 598</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-15 229 255</b>	<b>-17 132 598</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 020 951	30 190 760
Øvrig langsiktig gjeld	1 742 800	1 742 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>30 763 751</b>	<b>31 933 560</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>30 763 751</b>	<b>31 933 560</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	228 071	199 138
Leverandørgjeld	269 747	362 912
Skyldige offentlige avgifter	48 645	-10 575
Annen kortsiktig gjeld	92 307	72 102
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>638 770</b>	<b>623 577</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>31 402 521</b>	<b>32 557 137</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>16 173 266</b>	<b>15 424 539</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 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 209

Rektorhaugen Borettslag



## Velkommen til årsmøte i 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:

27. mai 2024 kl. 18:00, Tåsen seniorsenter.

### 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 og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Grilling på balkong tillates (forslag fra andelseier) – endring av husordensreglene pkt. 6 d
8. Dyrehold skal være tillatt (forslag fra Styret) – endring av Husordensreglene pkt. 11
9. Overføring (arv) av bolig vs. Vedtekter § 2-2 og godkjenning av ny andelseier (ønske om å bli andelseier).  
Krever 2/3 flertall.
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Styreleder Tor Kjetil Dedekam Pederssen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

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

Protokollfører og protokollvitne(r) velges i møtet.



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 og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

- 1. Årsrapport.pdf
- 2. Uttalelse fra Rektorhaugen Borettslag vedr saknr 201806581 Nordbergveien 10 og Rektorhaugen 53.pdf
- 3. Varsel om endring av felleskostnader 01.01.24.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- A) Honorar til det sittende styret for perioden 2023/2024 foreslås satt til kr 120 000,- tilsvarende budsjett 2024.
- B) Andre honorarer foreslås satt til kr 170 000,- tilsvarende budsjett 2024, til de gode hjelperne, valgkomiteen og ekstern styreleder.



## Forslag til vedtak

A) Honorar til det sittende styret for perioden 2023/2024 settes til kr 120 000,- tilsvarende budsjett 2024. B) Andre honorarer settes til kr 170 000,- tilsvarende budsjett 2024, til de gode hjelperne, valgkomiteen og ekstern styreleder.

## Sak 7

### Grilling på balkong tillates (forslag fra andelseier) – endring av husordensreglene pkt. 6 d

#### Forslag fremmet av:

William i nr. 35

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg vil gjerne at generalforsamlingen behandler følgende:

- at det tillates grilling på balkongene (evt. kun gass/elektrisk, ikke kull)

#### Saksopplysning:

Det er i dag totalforbud mot grilling på balkong hos oss i Rektorhaugen Borettslag.

Ordlyden i husordensreglene pkt. 6 er som følger:

*«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).»*

#### Styrets innstilling

Styret tar til etterretning det generalforsamlingen beslutter. Om flertallet på generalforsamlingen støtter forslaget fra andelseier, vil det være tillatt å grille på balkong, og dagens ordlyd må erstattes av en ny. Da ønsker styret å fremme forslag om en presisering i ny ordlyd med tanke på hensyn til naboer og at bruker er ansvarlig for sikkerheten.

#### Forslag til vedtak

Forslag til ny ordlyd i husordensreglene pkt. 6: «Det er tillatt å benytte el- eller gassgrill på balkong. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Gass skal ikke oppbevares i boder og fellesarealer. Bruker er ansvarlig for sikkerheten og må følge aktuelt lovverk. Kullgrill er ikke tillatt.»



Sak 8

## Dyrehold skal være tillatt (forslag fra Styret) – endring av Husordensreglene pkt. 11

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Selv om dyrehold ikke er tillatt, åpner borettslagsloven opp for at det likevel er mulig dersom gode grunner taler for og dyreholdet ikke er til ulempe for andre. Det er derfor mange som lovlig har husdyr i borettslaget, som har søkt og fått dette godkjent.

Styret foreslår at dyrehold skal være tillatt – og fremmer følgende forslag til ny ordlyd i pkt. 11:

«Hvis du har dyr i leiligheten din skal de ikke være til sjenanse for naboene. Hunder skal til enhver tid være i bånd på fellesarealer, ute og inne, og heller ikke løpe fritt på plenene. Regler om sjenerende støy i punkt 3 gjelder også for husdyr.»

Ordlyden i husordensreglens pkt. 11 i dag:

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

Forslag til ny ordlyd i pkt. 11: «Hvis du har dyr i leiligheten din skal de ikke være til sjenanse for naboene. Hunder skal til enhver tid være i bånd på fellesarealer, ute og inne, og heller ikke løpe fritt på plenene. Regler om sjenerende støy i punkt 3 gjelder også for husdyr.»

Sak 9

## Overføring (arv) av bolig vs. Vedtekter § 2-2 og godkjenning av ny andelseier (ønske om å bli andelseier). Krever 2/3 flertall.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektene er borettslagets «grunnlov» og binder styret, som er forpliktet til å håndheve disse.

Styret har mottatt en søknad om godkjenning av ny andelseier John-Greger Thorsen, men vi kan ikke godkjenne arving av boligen slik vi tolker vedtektene – selv om det er slektskap. Med andre ord åpner ikke vedtektene for noen skjønnsmargin for styret her.

Borettslagets vedtekter Pkt. 2-2 (2) fastslår at andeler i borettslaget bare kan overdras til personer ansatt i staten, dog slik at andelen ved andelseiers død kan gå over på visse nærstående, herunder ektefelle, samboer



og barn uten at disse behøver være statsansatte. Styret skal avslå en søknad om godkjenning dersom søkeren ikke oppfyller vilkårene for å være andelseier.

Styret har ikke har noe imot å godkjenne Thorsen som andelseier, det kun vedtektenes strenge krav som står i veien for dette. Thorsen har ervervete leiligheten gjennom arv og hans lange botid i tillegg gjør saken spesiell. Derfor fremmer vi saken for generalforsamlingen, der styret ber om samtykke til å godkjenne Thorsen.

Vi presiserer at et slikt enkeltvedtak ikke medfører i seg selv at vedtektene endres for framtiden.

Generalforsamlingen kan fravike vedtektene i enkeltsak med to tredels flertall.

--

Hei,

Jeg har bodd i Rektorhaugen siden 2012, da jeg flyttet inn for å hjelpe og ivareta leiligheten til Gerd Jæger som flyttet til Nordberghjemmet. I en alder av 108 år gikk Gerd Jæger bort høsten-23. Hun valgte å testamentere leiligheten til meg, da jeg var nærmeste slektning og den som tok vare på henne under oppholdet på Nordberghjemmet.

Forstår det slik at slektskapet (grandtante) derimot ikke er nært nok til at jeg automatisk vil ha boret i Rektorhaugen, og denne saken må derfor spesialbehandles. Utgangspunktet er at jeg blir nødt til å selge leiligheten til en statsansatt hvis dere ikke godkjenner.

Jeg trives, har jobb i Oslo og ønsker å bli værende. Jeg er innforstått med at et framtidig salg vil måtte følge reglene for statsansatte, men ønsker å bli boende fram til det er aktuelt.

Vennlige hilsener

John-Greger Thorsen

#### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner John-Greger Thorsen som ny andelseier.

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

#### Valgkomiteens innstilling:

Se vedlagt redegjørelse av valgkomiteens arbeid og innstilling på side 39.

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tor Kjetil Dedekam Pederssen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Torgeir Gutvik



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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eirik Årbogen
- Karen Margrethe F. Klemetzen
- Mari Owren

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- John Vidar Munkejord
- Tone Bay

**Valg av 3 valgkomite** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Vedlegg**

1. Rektorhaugen borettslag – innstilling fra valgkomiteen 2024.pdf





## STYRETS ARBEID

Styret har i perioden 17. april 2023 til 18. mars 2024 avholdt i alt 15 styremøter og behandlet 174 saker som er protokollført. I tillegg er det gjennomført generalforsamling i mai 2023, en sommerfest i august, to dugnader og ett beboermøte 4. april 2024.

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, pallekarder og oppdatering av ventelister.
- Oppfølging av leverandører, 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. om dyrehold, bruksoverlating (utleie av egen bolig) mm.
- Dialog med innleid vaktmester, beboere, leverandører, eiendomsめglere og forretningsfører.
- Siste året har styret også hatt et tett samarbeid-, befaringer- og møter med OBOS Prosjekt AS i forbindelse med tilstandsvurdering, vedlikeholdsplaner og energikartlegging mm.

Vi opplever at andelseiere er flinke til aktivt å bruke Vibbo som informasjons- og kommunikasjonskanal. Vi opplever at mange andelseiere er flinke til å informere naboer, komme med spørsmål og gi oss tilbakemeldinger, ris og ros. Det setter vi 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/andbudsrunder 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 våre. Vi har forespurt flere banker om bedre rentebetingelser. Foreløpig har vi valgt å beholde dagens långiver, Handelsbanken.

Styret besluttet også bytte av forsikringsselskap fra IF – til Gjensidige i 2023. Noen vilkår er nå litt bedre enn tidligere, andre litt dårligere. Totalt sett er villkårende omtrent som tidligere, samtidig som forsikringspremien er lavere. Det vil si gode vilkår til markedspris.

Nytt forsikringsselskap fra 1. april 2023 er Gjensidige.

Forsikringsavtalen inneholder bl.a.:

- Forsikring av boligselskapets bygningsmasse
- Påbudsforsikring
- Dugnadsforsikring
- Skadedyrforsikring
- Rettshjelpsforsikring
- Styreansvarsforsikring
- Arbeidsmaskinforsikring

Rektorhaugen Borettslag

Selv om borettslagets forsikring brukes, vil 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.

## DUGNADER

Vi har tradisjon for vår- og høstdugnad. Høstdugnaden ble gjennomført 21. oktober 2023. Vårdugnaden lørdag 20. april 2024 ble gjennomført med godt oppmøte og bra deltagelse. Takk til alle som stilte opp.

## GARASJENE

Det er tildelt 5 garasjeplasser siden mai 2023. Det er 21 andelseiere på venteliste.

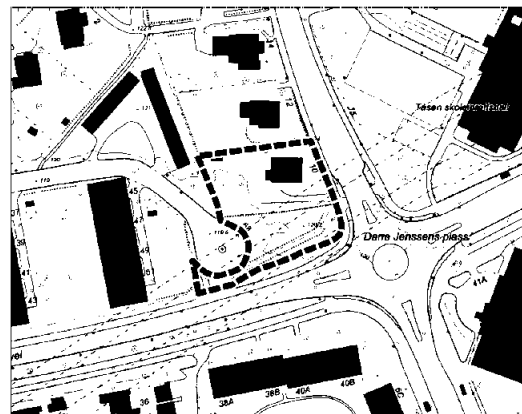
## NORDBERGVEIEN 10 / REKTORHAUGEN 53

Styret sendte innspill 23. juni 2023 til høring, med kommentarer og innsigelser på:

- Støy og trafikk
- Høyder og volum
- Miljø, luftkvalitet og grønnstruktur
- Boligområdets verneverdier og bebyggelsesmønster
- Konsekvenser med rekkefølgekrav (fortau)
- Grunnforhold og sikringssone

## Konklusjon:

Styret i Rektorhaugen borettslag ber om at forslaget avvises. Planen representerer et brudd med områdets karakter. Redusert bokvalitet i et etablert boligstrøk ønskes ikke. Vi opplever at det i planforslaget ikke er lyttet tilstrekkelig til tidligere runder, og at medvirkningen gjennom prosessen ikke har vært tilfredsstillende.

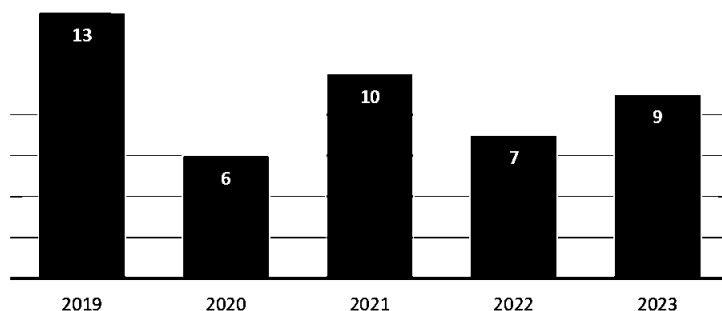


Kopi av brevet fra styret med innspill 23. juni 2023 ligger som vedlegg til denne innkallingen. Du finner også kopi av brevet under nyheter 2023 på Vibbo.

## EIERSKIFTE – OVERDRAGELSER AV ANDELSBOLIGER

Det var i alt 9 boliger som ble omsatt i 2023. Så langt i år (per 15.04.24) er det omsatt 3 boliger. Under statistikk over omsetningsutvikling siste fem år. Vi ønsker alle nye beboere velkommen og håper dere vil trives i Rektorhaugen Borettslag.

### Antall boligsalg siste 5 år i Rektorhaugen Borettslag





## VEDLIKEHOLDSPLAN

OBOS Prosjekt gjennomførte befarings turen høsten 2023, hvor de har vurdert tilstanden basert på visuell kontroll. De har befarert 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 har også laget en overordnet og tentativ plan for de neste fem årene med bakgrunn i rapporten fra OBOS, se vedlegg.

En langsiktig vedlikeholdsplan gir god oversikt og skaper mulighet for prioritering og planlegging. Det bidrar til bedre forutsigbarhet for eierne i borettslaget. 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.

Vi har så langt i år prioritert:

### 1. Brannforebygging (HMS-tiltak)

Det er gjennomført termografering av hovedtavler 31. januar 2024. God og grundig brannteknisk tilstandsanalyse fra 2017 foreligger. Bestilling av ny brannteknisk rapport er ikke nødvendig. Vi har avtalt befarings turen og ny gjennomgang av rapport fra 2017 med Norsk Brannvern, for oppdatert og helhetlig forslag til prioriteringer og videre fremdrift av eventuelle nye anbefalte tiltak.

### 2. Energikartlegging

Energikartleggingsrapport er under utarbeidelse av OBOS Prosjekt. Befarings turen gjennomført i mars 2024. Rapporten forventes ferdigstilt i løpet av mai 2024. Hensikt med rapporten er å gi oss en generell oversikt over teknisk tilstand på installasjoner, samt beskrive aktuelle tiltak for å bevare og oppgradere disse. Rapporten skal danne grunnlag for videre planlegging og gjennomføring av aktuelle tiltak som kan gi en energibesparelse. Og må ses på i sammenheng med teknisk tilstandsvurdering (forslag til vedlikeholdsplan) fra OBOS Prosjekt.

Oslo kommune har ulike støtteordninger for energibesparende tiltak. Blant annet etterisolering, utskiftning av vinduer og installasjon av solceller i boligselskap. Vi har også søkt om støtte fra ENOVA for å få dekket 50 prosent av kostnadene til energikartleggingsrapporten. Mulig vi også kan få støtte fra Oslo kommune.

## TIL SLUTT EN TAKK TIL ALLE DERE

Tusen takk til alle dere som stiller opp på dugnad, dere som passer på og stiller grøntarealer, dere som sender inn spørsmål og forslag og som gir oss tilbakemeldinger. Det setter vi stor pris på. En ekstra takk igjen til Florian Krull som snekret sittegruppe i 2023 og til «de gode hjelperne» som bistår med alt fra strøing av glattis på vinteren til vanning av plenene om sommeren og ellers med mange små oppdrag som får borettslaget vårt til å gå rundt uten for mange frustrasjoner. Vi er heldige som har gode og engasjerte naboer og tillitsvalgte som gjør viktig arbeid for fellesskapet.

**Rektorhaugen Borettslag er – og skal være – et godt og trygt sted å bo, for alle!**



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2023 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

Sum driftsinntekter er noe høyere enn budsjettert. Dette skyldes at vi ikke har budsjettert med eiendomsskatt som inntekt. Eiendomsskatten er utlegg for borettslaget, som er viderefakturert andelseiere.

### 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 faktur på i år og bokføres derfor i regnskapsåret 2024.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes renteøkninger.

### Resultat

Årets resultat på **kr 1 903 343** vises i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Resultatet er bedre enn forventet/budsjettert, selv høyere finanskostnader. Samtidig presiserer styret at resultatet for 2023 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, styrket vi likviditeten i 2023. 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 året.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold på i alt 1,3 MNOK er det avsatt en million til større vedlikehold. Vi har tatt høyde for at en stor del av pengene vil bli brukt til utskiftning av komponenter i fyringsanlegget. Videre tenker vi at pengene kan bli brukt til branntiltak, fasaderengjøring av plater på gavlsvegg og forprosjekt/utredning av vinduer og balkongdører. For flere detaljer viser styret til tentativ fremdriftsplan og tabell/oversikt som vedlegg til årsmelding.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser. Nytt av året er at vi har valgt å budsjettere kr 50 000 til eiendomsskatt, både som en inntekt og kostnad i budsjett 2024.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men håper at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rektorhaugen Borettslag.

### Lån

Rektorhaugen Borettslag har lån i Handelsbanken. Flytende renten p.t. på 5,85 prosent. 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 2024.

Budsjettet er basert på økning av ordinære felleskostnader på 5 prosent fra 01.01.2024.

Fastpris for bruk av vaskeri justert opp med kr 10 (fra 60 til kr 70 per måned). Pris for engangsvask økes med kr 5 (fra 20 til kr 25 per vask). Leie av garasje plass justeres opp med kr 50 (fra kr 200 til kr 350 per måned).

Budsjetterte inntekter inkluderer kr 50 000 i eiendomsskatt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Rektorhaugen Borettslag



Stemningsbilde fra 17. mai 2023



Til generalforsamlingen i AL Rektohaugen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Rektohaugen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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 regnskapsførerselskap Årsrapport.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, 14. mai 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 291 044</b>	<b>2 371 287</b>	<b>2 291 044</b>	<b>3 043 937</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 903 343	1 273 859	903 000	308 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	22 928	37 077	35 000	35 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-21 566	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		0	28 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 169 809	-1 382 517	-180 000	-1 113 000
Red. annen langs. gjeld		0	-14 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-3 569	-1 096	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>752 893</b>	<b>-80 243</b>	<b>758 000</b>	<b>-770 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 043 937</b>	<b>2 291 043</b>	<b>3 049 044</b>	<b>2 273 937</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		3 682 707	2 914 620		
Kortsiktig gjeld		-638 770	-623 577		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 043 937</b>	<b>2 291 043</b>		



Rektorhaugen Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 088 866	6 048 846	7 007 000	7 415 000
Ladeinntekter EL-bil		0	1 500	0	0
Andre inntekter	3	6 985	67 810	25 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>7 095 851</b>	<b>6 118 156</b>	<b>7 032 000</b>	<b>7 415 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-40 890	-40 044	-41 000	-41 000
Styrehonorar	5	-270 000	-270 000	-120 000	-270 000
Avskrivninger	15	-22 928	-37 077	-35 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-10 000	-9 500	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-20 000	-14 000	-170 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-178 080	-194 983	-175 000	-190 000
Konsulenthonorar	7	-5 890	-967	-125 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-275 408	-564 194	-1 250 000	-1 300 000
Forsikringer		-184 003	-250 423	-275 000	-205 000
Festeavgift		-33 114	-33 114	-35 000	-35 000
Kommunale avgifter	9	-891 189	-690 971	-771 000	-1 000 000
Energi/fyring	10	-1 042 919	-1 225 433	-1 200 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-275 748	-234 050	-282 000	-290 000
Andre driftskostnader	11	-610 105	-512 344	-570 000	-555 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 860 274</b>	<b>-4 077 100</b>	<b>-5 059 000</b>	<b>-5 291 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 235 577</b>	<b>2 041 056</b>	<b>1 973 000</b>	<b>2 124 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	67 566	22 212	0	0
Finanskostnader	13	-1 399 800	-789 409	-1 070 000	-1 602 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 332 234</b>	<b>-767 197</b>	<b>-1 070 000</b>	<b>-1 602 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 903 343</b>	<b>1 273 859</b>	<b>903 000</b>	<b>522 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 903 343	1 273 859		



Rektorhaugen Borettslag

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	12 330 849	12 330 849
Andre varige driftsmidler	15	24 133	47 061
Øremerkede bankinnskudd	24	135 577	132 008
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>12 490 559</b>	<b>12 509 918</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		88 391	10 702
Kundefordringer		14 000	3 100
Andre kortsiktige fordringer	16	284 079	0
Driftskonto OBOS-banken		1 121 247	862 938
Skattetrekkskonto OBOS-banken		35 250	0
Sparekonto OBOS-banken		2 139 740	2 037 880
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 682 707</b>	<b>2 914 620</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 173 266</b>	<b>15 424 539</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 100 * 100		10 000	10 000
Udekket tap	17	-15 239 255	-17 142 598
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-15 229 255</b>	<b>-17 132 598</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	29 020 951	30 190 760
Borettsinnskudd	19	1 496 800	1 496 800
Annen langsiktig gjeld	20	246 000	246 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>30 763 751</b>	<b>31 933 560</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		72 307	72 102
Leverandørgjeld		269 747	362 912
Skyldige offentlige avgifter	21	48 645	-10 575
Påløpte renter		138 455	99 047
Påløpte avdrag		89 616	100 091
Annen kortsiktig gjeld	22	20 000	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>638 770</b>	<b>623 577</b>

Vedlegg 1

21 av 41

Årsrapport.pdf



Rektorhaugen Borettslag

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 173 266</b>	<b>15 424 539</b>
Pantstillelse	23	35 496 800	35 496 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.05.2024

Styret i AL Rektorhaugen Borettslag

Tor Kjetil Dedekam Pederssen /s/ Karen M. F. Klemetzen /s/

Torgeir Gutvik /s/ Mari Owren /s/ Anne Eriksen /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### 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. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.



Rektorhaugen Borettslag

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 880 800
Garasjeleie	93 600
Eiendomsskatt	86 416
Vaskeripenger	15 600
Strøm motorvarmere	14 500
Leie garasje	1 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 092 716</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-3 850
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 088 866</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	680
El-bil	3 200
Regnskapskorrigeringer	105
Ladeanlegg	3 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>6 985</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-40 890
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-40 890</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 2022/2023, og er på kr 270 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 623
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-267
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 890</b>



Rektorhaugen Borettslag

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-90 335
Drift/vedlikehold VVS	-45 001
Drift/vedlikehold elektro	-10 756
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 437
Drift/vedlikehold brannsikring	-65 191
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-960
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-46 198
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 848
Kostnader dugnader	-2 682
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-275 408</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-86 588
Vann- og avløpsavgift	-566 711
Renovasjonsavgift	-237 890
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-891 189</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Strøm oljefyr el.bereder	-406 722
Fjernvarme	-636 197
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 042 919</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 052
Container	-24 012
Driftsmateriell	-8 337
Lyspærer og sikringer	-5 102
Vaktmestertjenester	-247 960
Renhold ved firmaer	-188 231
Snørydding	-76 875
Gressklipping	-32 813
Andre fremmede tjenester	-14 279
Trykksaker	-1 704
Andre kontorkostnader	-1 375
Bank- og kortgebyr	-3 857
Velferdskostnader	-4 508
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-610 105</b>



Rektorhaugen Borettslag

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 463
Renter av sparekonto i OBOS-banken	59 823
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 749
Andre renteinntekter	531
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>67 566</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 399 761
Renter på leverandørgjeld	-39
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 399 800</b>

**NOTE: 14**

**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: 15**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

**Maskiner**

Tilgang 1998	65 645	
Tilgang 1999	20 000	
Avskrevet tidligere	-85 644	
		1
Tørketrommel		
Tilgang 2022	21 566	
Avskrevet tidligere	-3 594	
Avskrevet i år	-4 313	
		13 659
Tørketrommel		
Tilgang 2016	27 125	
Avskrevet tidligere	-27 124	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2015	49 800	
Avskrevet tidligere	-49 799	



Rektorhaugen Borettslag

Vaskemaskin		1
Tilgang 2016	51 750	
Avskrevet tidligere	-51 749	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	89 198	
Avskrevet tidligere	-74 332	
Avskrevet i år	-14 865	
		1
Søppelplass		
Tilgang 2021	18 750	
Avskrevet tidligere	-4 531	
Avskrevet i år	-3 750	
		10 469
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>24 133</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-22 928</b>
<b>NOTE: 16</b>		
<b>ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		
Forsikringspremie betalt i 2023, refunderes i 2024		284 079
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>284 079</b>

**NOTE: 17**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant

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**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-19 634 163	
Nedbetalt tidligere	-10 556 597	
Nedbetalt i år	1 169 809	
		-29 020 951
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-29 020 951</b>



Rektorhaugen Borettslag

**NOTE: 19**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1960	-996 800
Opprinnelig 2006	-500 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 496 800</b>

**NOTE: 20**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

**NOTE: 21**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-35 250
Skyldig arbeidsgiveravgift	-13 395
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-48 645</b>

**NOTE: 22**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt honorar til de gode hjelperne	-20 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-20 000</b>

**NOTE: 23**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 496 800
Pantelån	29 020 951
Påløpte avdrag	89 616
<b>TOTALT</b>	<b>30 607 367</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

**NOTE: 24**

**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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



## Annen informasjon om borettslaget

### Vibbo

Du finner mer informasjon om Rektorhaugen Borettslag og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader, regnskap, budsjett, vedtekter, husordensregler og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Protokollen fra Generalforsamling blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no.

Styrets e-postadresse er [rektorhaugen@styrommet.no](mailto:rektorhaugen@styrommet.no)

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring fra 1. april 2023, med polisenummer 92242419. 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 22 86 83 98, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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 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.

### 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



Rektorhaugen Borettslag

verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

## Vaktmester

Rektorhaugen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste. Etter tilbud/anbudsrunde våren 2022 falt valget på Borettslagsservice, som ny leverandør fra 01.07.2022.

Vaktmesteren Sigmund er innom oss et par ganger i uken (fortrinnsvis tirsdager og torsdager) for tilsyn, service og reparasjoner av fellesarealer. Vi har fått flere positive tilbakemeldinger på jobben han gjør, og at beboere oppfatter han som hyggelig og serviceinnstilt. Vi minner om at dersom ikke annet er avtalt skriftlig med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv, om man ber om hjelp til utførelse av arbeid.

Avtalen inkluderer også snømåking m/strøing om vinteren, og gressklipping i sommerhalvåret.

## Renhold

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

## Parkering

Garasjeplasser til leie i borettslaget, med venteliste. Styret tildeler plasser etter ansiennitet.

## Kabel-TV/internet

Vi er medlem av «innkjøpsalliansen» Kringsjånnett SA, som igjen har avtale med Telia. Kringsjånnett SA skal tilby medlemmene et tidsmessig tilbud av kringkastingssignaler og interaktive kommunikasjonstjenester, som skal formidles gjennom foretaks fellesnett frem til medlemmenes interne nett.

**Vi minner om at feil må meldes direkte til Telia av beboer på 924 05 050.**

Kringsjånnett SA  
Postboks 62 Tåsen  
0801 Oslo  
Org.nr: 984 581 076  
Telefon: 484 94 319

For mer informasjon se [www.kringsjånnett.net](http://www.kringsjånnett.net) og benytt gjerne kontaktskjemaet på hjemmesiden for å komme i kontakt med styret i Kringsjånnett.

## Nøkler/skilt

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

## 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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Større vedlikehold og rehabilitering (historikk)

Årstall	Beskrivelse av tiltak	Beløp i millioner kr
1988	Nye vinduer og balkongdører	3,20
1990	Nye søppelkasse hus	0,24
	Installasjon av varmepumper	0,89
	Dørtelefonanlegg	
1991	Nytt garasjetak	0,12
1994 - 95	Nytt ventilasjonsanlegg	0,30
	Nye tak og takisolasjon	5,31
1996	Energisparende lysarmaturer	0,04
	Nye sandkasser, uteplasser	0,04
1997	Oppussing av vaskeriene	0,03
	Sikring av vinduer i 1. etasje	0,01
	Nytt fyringsanlegg	0,54
	Nye tørkebåser	0,06
	Grøntanlegg, påfylling av jord	0,08
	Asfaltering av stikkveier	0,10
1999	Nye entredører	0,62
2000	Ny oljetank	0,21
	Utvendig oppussing fasader, vinduer og balkonger	5,50
	Oppgradering av el-anlegget	1,00
	Utskifting av låser blokk nr. 1	0,02
	Reparasjon av fuktskader blokk nr. 2 og nr. 3	0,08
	Felling av skadede trær og trepleie	0,04
	Oppussing av oppganger	0,26
2000 - 01	Oppussing av kjeller blokk nr. 1 og nr. 2	0,03
	Oppussing av ytterdører	0,30
	Fornyelse av varmtvannssystemet	0,60
	Utskiftning av kjølemaskineriet blokk nr. 2 og nr. 4	0,03
2001	Nye balkongblomsterkasser	0,10
	Nye brystninger underetasje, blokk nr. 4	0,01
	Grøntanlegg	1,00
2002	Innkjøp av nye tørketromler, 4 stk.	0,09
2003	Rehabilitering varmepumpe	0,13
2004	Opparbeidelse av 2 lekeplasser	0,13
	Fornyelse av varmepumpeanlegget	1,42
2005	4 stk. nye sirkulasjonspumper til radiatorene	0,08
	Rekkverk i oppganger (ekst. Finansiert)	0,05
2006	Våtromsprosjekt, bad og wc, avløpsrør	16,3
2008	Nye lamper i oppgangene	0,08



Rektorhaugen Borettslag

	To nye vaskemaskiner	0,07
	Digitalisering av TV m.v.	0,09
2009	Trefelling og beplantning	0,08
2010	Maling av vinduer	0,07
	Internkontroll og utbedring av elektrisk anlegg	0,08
2012	Overgang til fjernvarme	0,11
2013	Filtreringsutstyr for radiatorkretsen	0,27
2014	Tilstandsvurdering bygningsmasse	0,05
2015	ENØK analyse	0,05
	Drenering	4,05
2017	Lekeplasser	0,07
	Hovedsirkulasjonspumpe	0,07
	Beplantning	0,13
2018	Sirkulasjonspumper 3 stk.	0,09
2019	HMS tiltak: Slukkeutstyr fellesarealer, nye røykvarslere til alle leiligheter. Norsk Brannvern.	0,12
2020 -	Balkongprosjekt, nye og større balkonger mm.	
2001	Entreprenør Thorendahl AS. Prosjektledelse av Aase prosjekt AS. Byggherre Rektorhaugen BRL v/Balkonggruppa. Utbedring av feil og mangler etter ettårsbefaring utført i 2022.	Ca. 21 millioner
2022	Nye utebenker m/bord 4 stk. Utvidelse av to sosialsoner m/heller på gressplen, og oppmurt to utegriller i stein. Vi søkte og fikk tilskudd på kr 50 000 fra grønt miljøfond i OBOS. Rens av takrenner på alle fire blokker, og asfaltering av huller på plassen foran garasjene.	Vederlagsfritt (dekket av Thorendahl)
2023	Tilstandsvurdering og utkast til vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt.	0,08



## OBOS Prosjekt sine anbefalinger

Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer august 2023, jf. NS3424 analysenivå 1, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder når byggene ble oppført.

Med bakgrunn i overnevnte har OBOS Prosjekt laget en tabell / oversikt over de tiltakene OBOS Prosjekt mener styret bør prioritere fremover, den er som følger:

### Tiltak som bør prioriteres

Tiltak som bør prioriteres		
Brann	Kontroll av branndører fra byggeåret og utettheter mellom brannceller. Utføre brannteknisk tilstandsvurdering.	50 000,-
Overvann	Etablere fall på terreng bort fra bygninger for bortledning av overvann. Reparasjon av grunnmursplast og kantlist. Asfaltreparasjoner.	1 000 000,-
Vinduer og balkongdører	Utskifting av alle vinduer, balkongdører for alle boliger.	7 500 000,-
Fasade	Rengjøring av fasader herunder all platekledning.	150 000,-
Rør	Kontroll av bunnledninger, vanninnlegg og stikkledninger	50 000,-
Elektrisk anlegg	Internkontroll elektro med termografering og utbedringer.	100 000,-
Belysning	Kartlegge belysningsutstyr og planlegge for utskifting.	25 000,-
Porttelefonanlegg	Utskifting av porttelefonanlegg i byggene.	500 000,-
Oppvarming / varmtvann	Kontroll av rørføring i kulvert mellom blokkene.	50 000,-
Fellesvaskerier	Overflatebehandling.	100 000,-
Oppgangsdører	Eventuell utskifting av oppgangsdører.	-
Garasjer	Utrede mulighet for bedre utnyttelse av arealer.	-
<b>Totalt</b>		<b>9 525 000,-</b>

Tabellen over ble også presentert på beboermøtet i april 2024.

Komplett presentasjon fra beboermøtet med bilder i PowerPoint format finner du kopi av på Vibbo.



## Tidslinje for de store investeringene

Med bakgrunn i OBOS Prosjekt sine anbefalinger og tabell/oversikt presentert på forrige side, har styret laget en tentativ plan for prioriteringer de neste fem årene. Vi tar forbehold om endringer.

<b>Tentativ fremdriftsplan over tiltak som bør prioriteres de neste 5 årene</b>				
År	Prosjekttype	Beskrivelse av tiltak	Estimat	Finansiering
2024	Brann	Kontroll av branndører og brannceller	25 000	EK
	Rørledninger	Kontroll av bunn, vann og stikkledninger	50 000	EK
	Rør til oppvarming	Kontroll av rørføring i kulvert	50 000	EK
	Belysning	<b>Kartlegge</b> belysningsutstyr i fellesarealer og planlegge for utskifting	50 000	EK
	Elektriske anlegg	Internkontroll elektro m/termografering	75 000	EK
	Fasade	Ev. Rengjøring av gavlsvegger	150 000	EK
	Fyringsanlegget	Utskifting av rør og deler til fellesanlegg	600 000	EK
	Vinduer og balkongdører	<b>Forprosjekt</b> vedlikehold vs. utskifting av vinduer og balkongdører.	100 000	EK
		<b>Sum budsjettert i år 2024</b>	<b>1 100 000</b>	
2025	Belysning	Utskifting av belysning i fellesarealer	3 000 000	Lån
	Overvann	Etablere fall for å lede overvann bort fra grunnmur, rep av grunnmursplast, kantlister og asfaltering.	1 000 000	EK
	Porttelefonanlegg	Nytt callinganlegg.	1 000 000	Lån
		<b>Sum budsjettert i år 2025</b>	<b>5 000 000</b>	
2026 - 2027	Vinduer og balkongdører	Ev. Utskifting av vinduer og balkongdører.	10 000 000	Lån
	<b>Sum budsjettert i år 2026 – 2027</b>	<b>10 000 000</b>		
2028	Avfallshåndtering	Oppgradering, ev. Ny avfallshåndtering	1 000 000	
		<b>Sum budsjettert i år 2028</b>	<b>1 000 000</b>	

## Kostnadsestimat

Estimatene er ment for planlegging i tidligfase, og er omtrentlige anslag av forventet total kostnad for tiltaket. Det tas utgangspunkt i erfaringsmessige priser pr. dags dato (2023), og kostnader oppgis inkludert merverdiavgift. Total kostnaden består normalt av bygningsmessige kostnader samt rigg- og driftskostnader, såkalt entreprisestimat. Videre vil man ofte ha kostnader tilknyttet prosjektadministrasjon, finansiering, byggemelding, o.l. Det bør også tas høyde for uforutsette kostnader og eventuelle endringer initiert av byggherre i byggeperioden. Tidspunkt for gjennomføring, valg av løsning, samt kapasitet hos entreprenørene vil påvirke kostnadene. Det bør påregnes en årlig prisstigning på 3 %.



Rektorhaugen Borettslag

### Finansiering

EK = Egenkapital (bruk av disponible midler borettslaget har på sparekonto).

Lån = Låneopptak i regi av borettslaget, hvor andelseiere nedbetaler over 25 til 30 år via felleskostnadene.





AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

E-post: [rektorhaugen@styrerommet.no](mailto:rektorhaugen@styrerommet.no)

Oslo kommune  
Plan og Bygningsetaten  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Oslo, 23.06.202

## **Innspill fra Rektorhaugen Borettslag til høring vedr. Planforslag til offentlig ettersyn, detaljregulering av Nordbergveien 10 og Rektorhaugen 53, Tåsen (PBE-sak 2018806581)**

Styret i Rektorhaugen borettslag ønsker med dette å komme med en uttalelse i forbindelse med plan- og bygningsetatens planforslag for Nordbergveien 10 og Rektorhaugen 53.

Rektorhaugen borettslag består av 100 leiligheter i et etablert boligstrøk, fordelt på fire blokker, bygget i 1960. Blokk 1, 2 og 3 har tre etasjer, blokk 4 har i tillegg en underetasje. Borettslaget har kun 25 garasjeplasser, med lange ventelister. Vi har fire elbilladere langs Rektorhaugen, og har investert i infrastruktur for utvidelse av anlegget.

Prosjektet som ble lagt frem i 2018 var i strid med mange føringer for området, med unntak av ønske om fortetting rundt prioriterte stasjonsnære områder. Byantikvaren, bydelen, plan- og bygningsetaten, naboer, borettslag og velforening var kritiske. Argumenter som alle vektla var at tiltaket vil bryte med intensjonen i eksisterende reguleringsplan S-3669 for Sogn hageby, der det bl.a. står i § 3.2 at «*alle byggetiltak skal utformes med hensyn til områdets opprinnelige arkitektur og struktur*».

### **Planforslaget**

Vi opplever at det er lite som har endret seg siden forrige gang det ble foreslått å bygge ut tomten. Vi og våre beboere mener at høydene og volumet det legges opp til blir for stort og høyt. Vi mener at eksisterende blokker representerer en naturlig fortetting i et område som ellers er preget av eneboliger, og at det bør være tilstrekkelig innenfor ønsket om å bygge tett langs T-banenettet. Det er også store borettslag nedenfor vårt og på andre siden av Kaj Munkes vei. Vi mener at totalutnyttelsen i området er svært god allerede, med tanke på fortetting langs T-banen.

Det foreslåtte byggets volum, takterrasse og at det ligger helt ute på gaten uten støyskjerm passer ikke inn med den andre bebyggelsen i Sogn Hageby. Blir bygget en realitet kan vi fort få en hel rekke med «sentrumsgårder» langs Nordbergveien og da vil hele området endre karakter.

Dersom det skal utvikles i Nordbergveien 10, bør dette skje slik at det er mer i tråd med strøket forøvrig. Vi mener man bør lytte til bydelsutvalget som fremholder at dette ikke er innenfor eksisterende reguleringsplan for Sogn hageby, S-3669.

### **Trafikksituasjonen og rekkefølgekrav**

I dag opplever vi at det er en grei trafikkavvikling langs Rektorhaugen. Det er noen utfordringer, som det er i stort sett alle gater hvor det er blandet trafikk, men totalt sett opplever vi i dag at dette løses på en akseptabel måte.

Side 1 av 3



AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

E-post: [rektorhaugen@styrommet.no](mailto:rektorhaugen@styrommet.no)

Ny boligblokk i Nordbergveien 10, slik det er foreslått vil medføre økt trafikk og støy i gaten vår. Og med rekkefølgekravet om fortau vil det bli ytterligere økt bilkjøring, da folk må parkere bilene lengre unna. Vi har god grunn til å tro at det også vil føre til mer kjøring inne på eiendommene våre. Slik vi leser innsigelsen fra Statens vegvesen er det ikke gitt at Nordbergveien 10 får bygge parkeringsanlegg slik det er tenkt, og dermed vil det bli trangt om parkeringsplassene. Eksisterende boliger langs Rektorhaugen er hovedsakelig familieboliger. Det er ønskelig å redusere biltrafikk i Oslo, men det er i dag lite realistisk at familier bosatt utenfor ring 3 skal klare seg uten bil. Parkeringsplassene er derfor nødvendige.

En annen svært uheldig konsekvens er at trærne langs nordsiden av Rektorhaugen vil måtte felles for å opparbeide fortau etter dagens standarder. Det vil ødelegge mye av det grønne preget vi har i gaten og særlig de store flotte eiketrærne langs veien. Det vil gi en endret miljø- og grøntstruktur, som vi ikke kan akseptere. Dersom dette skal gjennomføres, mener vi det bør utredes ytterligere og i dialog med oss som bor her.

Dersom denne tomten skal utvikles, bør man se på hvordan man kan oppnå både en trygg skolevei og sikre at beboere har tilgang på parkering.

Rektorhaugen Borettslag mener at foreslått bebyggelse bryter med gjeldende reguleringsplan, S-3669. Vi er derfor skeptiske til en omregulering av tomten slik den foreligger, med de konsekvenser dette vil kunne få for naboer, bl.a. gjennom økt støy og trafikk, samt redusert trivsel og bomiljø. Vi mener at fotavtrykket er stort (utnyttelsesgraden er for høy), og heller ikke godt nok tilpasset omgivelsene. Reguleringsplan S-3669 ble utarbeidet med den intensjon å sikre boligområdets verneverdier knyttet til områdets bebyggelsesmønster og grøntstruktur, samt at nye byggetiltak skal tilpasses eksisterende arkitektur og bebyggelse.

Oppsummering:

**1. Støy og trafikk**

Vi frykter økt trafikk i området vil gi negative konsekvenser for bomiljøet, og redusert bokvalitet i et etablert boligstrøk. Mer støy, trafikk, svevestøv og ytterligere redusert luftkvalitet ønskes ikke. Trafikken vil øke betydelig i Nils Bays vei og i Rektorhaugen. Prosjektet vil også bidra til forverring av et allerede vanskelig trafikkbilde, i tilknytning til Tåsenkrysset og skoleveien til Tåsen skole.

**2. Høyder og volum**

Bygget er høyt i forhold til omkringliggende bebyggelse, og vil bli svært dominerende mot de nærmeste naboene. Høyder og volum er fortsatt utfordrende sett i lys av eksisterende reguleringsplan, og vil føre til at naboer vil få mindre direkte sol, dårligere lys forhold og miste den åpne romfølelsen rundt boligene. Vårt primære standpunkt er at prosjektet ikke bør gjennomføres. Subsidiært ber vi om at det reduseres vesentlig, særlige med tanke på bebyggelse i Nordbergveien, selv om bygningen avtrappes noe mot disse.

**3. Miljø, luftkvalitet og grønnstruktur**

Siste målinger i området viser dårlig luftkvalitet. Vi kan ikke se at det i planforslaget er gjort nye undersøkelser av luftkvalitet for planområdet. Områder rundt ligger i oransje og røde soner for luftkvalitet. Eiendommen er en del av reguleringsplan for bevaring og fortetting for boligområdet Sogn haveby, og en økt utnyttelse er ikke i tråd med gjeldende reguleringsplan. At grøntarealer reduseres, er heller ikke i tråd med gjeldende regulering. Økt utnyttelse vil også føre til økt trafikk og støy i området.

Side 2 av 3



AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

E-post: [rektorhaugen@styrerommet.no](mailto:rektorhaugen@styrerommet.no)

- Boligområdets verneverdier, bebyggelsesmønster og grøntstruktur**  
Planen representerer et brudd med områdets karakter. Dagens plan har til formål å sikre boligområdets verneverdier knyttet til områdets bebyggelsesmønster og grøntstruktur, samt at nye byggetiltak skal tilpasses eksisterende arkitektur og bebyggelsesmønster. Det foreslåtte planforslaget representerer et brudd med dette. Foreslåtte plan med foretting av området fremstår dermed som motstrid med i ønskede, overordnede arealdisponeringshensyn.
- Konsekvenser med rekkefølgekravet, fortau**  
Et eventuelt rekkefølgekrav fra PBE om fortau på nordsiden i Rektorhaugen, vil få store konsekvenser. Anslagsvis 50 plasser til gateparkering for kjøretøy går tapt. Det medfører også at grønn vegetasjon må fjernes, og en rekke store, gamle eiketrær må hugges. Det vil bli vanskeligere for beboere, gjester og hjemmehjelpstjenesten og finne parkering.

Rektorhaugen Borettslaget har videre tilrettelagt for- og investert i infrastruktur for elbillading. Det er planlagt utvidelse av ladeanlegg. Et fortau vil gå på bekostning av gateparkering, eldre gamle eiketrær og redusere muligheten for utvidelse av elbilplasser.

- Grunnforhold og sikringssone**  
Selv om det er påpekt dårlige grunnforhold og forekomst av blåleire, har NVE i sitt tilsvaret i saken sagt at de ikke har kapasitet til å undersøke grunnforholdene nærmere, på grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser. Dette er ikke tilfredsstillende, skaper usikkerhet og bekymring hos enkelte naboer. Grunnforholdene bør undersøkes nærmere.

Vi viser også til at Statens vegvesen fremmer innsigelse til planforslaget. Innsigelsen er knyttet til deres rolle som forvalter av riksvei. Begrunnelsen for innsigelsen deres er knyttet til hensynet til Tåsentunnelen, riksvei 150 - Ring 3. Planforslaget ivaretar ikke i tilstrekkelig grad tunnelsikkerheten ved byggevirkosomhet i grunnen nær Tåsentunnelen.

---

## Konklusjon

**Styret i Rektorhaugen borettslag ber om at forslaget avvises.** Planen representerer et brudd med områdets karakter. Redusert bokvalitet i et etablert boligstrøk ønskes ikke. Vi opplever at det i planforslaget ikke er lyttet tilstrekkelig til tidligere runder, og at medvirkningen gjennom prosessen ikke har vært tilfredsstillende.

---

Vennlig hilsen  
for Rektorhaugen Borettslag

Tor Kjetil Dedekam Pederssen  
Styreleder

Side 3 av 3



## AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

rektorhaugen@styrevermmet.no

vibbo.no/rektorhaugen

Til andelseiere i  
Rektorhaugen Borettslag  
0876 OSLO

Oslo, 30.11.23

### Varsel om endring av felleskostnader fra 1. januar 2024

Styret budsjetterer med driftskostnader på i overkant av 5 millioner kroner neste år. I tillegg kommer renter og avdrag på lån. Brannforebyggende arbeid er viktige prioriteringer i budsjettet. Vi har blant annet avsatt penger til brannteknisk tilstandsvurdering av fellesarealer, kontroll av brannceller og internkontroll av elektro m/termografering.

#### Kommunale avgifter

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8% for renovasjon og 20,7% for vann- og avløp. Endelig vedtak foreligger ikke før i desember.

#### Elektrisk energi

Selv om energiforbruket har vært relativt stabilt i borettslaget, har energikostnadene som kjent hatt en betydelig økning siste to årene. Prisen per kWh svinger mye og er vanskelig å forutse. Vi har lagt til grunn at energikostnadene forblir høye også neste år.

#### Lån

Borettslaget har et annuitetslån i Handelsbanken med flytende rente, p.t. 5,6 prosent. Vi har i budsjett 2024 tatt høyde for en ny renteøkning nå i desember fra Norges Bank.

#### Felleskostnader

Styret har med bakgrunn i overnevnte vedtatt **økning på 5 prosent** av ordinære felleskostnader fra 01.01.2024. Fastpris for bruk av vaskeri justeres opp med kr 10 (fra kr 60 til kr 70 pr. måned). Pris for engangsvask øker med kr 5 (fra kr 20 til kr 25 per vask).

Leie av garasje plass justeres opp med kr 50 (fra kr 300 til kr 350 pr. måned).

--

Styret minner om at varmtvann og oppvarming fra radiatorer er *inkludert* i felleskostnadene. En eventuell reduksjon i strøm og vannforbruket i boligene, vil kunne redusere fremtidige kostnader.

for styret i Rektorhaugen Borettslag  
Tor Kjetil Dedekam Pederssen  
styreleder



Oslo, 04.03.2024

## Rektorhaugen borettslag – innstilling fra valgkomiteen 2024

### 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 starter ved årsskiftet og ender med at komiteen sender sin innstilling til styret i god tid før generalforsamlingen. Valgkomiteen skal vanligvis bestå av tre beboere, men har hatt noe frafall og har i 2023/24 bestått av én beboer.

Komiteen skaffet seg i januar oversikt over hvilke styre- og varamedlemmer som er på valg i 2024. Komiteen gikk så i dialog med styret for å avklare hvem av disse som ønsket å stille til gjenvalg.

I midten av januar oppfordret valgkomiteen og styret beboerne om å stille opp som kandidater til styreverv og valgkomiteen. Informasjonen ble sendt ut på Vibbo og publisert i borettslagets Facebook-gruppe «Rektorhaugen Borettslag». En påminnelse og ny oppfordring om å melde sin interesse ble sendt ut på Vibbo i midten av februar. Ingen beboere fulgte oppfordringen innen fristen som var satt til månedsskiftet februar/mars.

I perioden januar-mars drev valgkomiteen i tillegg oppsøkende virksomhet ved å snakke med naboer på fellesområdene, ringe til anbefalte kandidater og ringe på dører i noen av oppgangene i borettslaget. Dette gav positive resultater, og valgkomiteens innstilling til styreverv følger nedenfor her.

### Valgkomiteens innstilling 2024:

- Styreleder Tor Kjetil Dedekam Pederssen gjenvelges for 1 år
- Styremedlem Karen Margrethe F. Klemetzen (RH27) gjenvelges for 2 år
- Styremedlem Mari Owren (RH39) gjenvelges for 2 år
- Styremedlem Torgeir Gutvik (RH23) ble valgt for 2 år i fjor, men dette framkom ikke av protokollen fra Generalforsamlingen, så for ordens skyld: gjenvelges for 1 år
- Nytt styremedlem Eirik Årbogen (RH31) velges for 2 år
  
- Varamedlem Tone Bay (RH43) gjenvelges for 1 år
- Nytt varamedlem John Vidar Munkejord (RH49) velges for 1 år

Valgkomiteen har per mars 2024 ikke lyktes i å finne nye medlemmer til komiteen. Dette til tross for aktive forsøk på å rekruttere blant beboerne i borettslaget. I tillegg til ovennevnte innlegg på Vibbo og Facebook samt oppsøkende virksomhet, publiserte valgkomiteen en ny oppfordring om valgkomite-deltakelse på Vibbo i slutten av februar. Målet må være at komiteen er fulltallig med tre medlemmer i god tid før årsskiftet 2024/25.

Mvh valgkomiteen 2023/24 v/Liv Slungaard (RH25)



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.05.24

Selskapsnummer: 209 Selskapsnavn: 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.