OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 209
AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. mars kl. 00:00 og lukker 18. mars kl. 00:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/209

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Ikke-digitale beboere

I morgen deles det ut papirversjon til de beboerne som har avtale om dette. Der vil det ligge stemmesedler som kan leveres innen torsdag 19.mars. i styrets postkasse på kjellerdøren på blokk 3. Styret kan hente stemmesedler hjemme hos beboere som ikke kommer seg ut. Ring 45 61 52 75 for å avtale dette.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Nytt punkt til husordensreglene, under punkt 7
5. Nytt punkt til husordensreglene, vedlikehold av vinduer og balkongdør
6. Vinduer og balkongdører
7. Bytte av varmepumpeanlegg, og boring av energibrønner
8. Økonomi og nytt låneopptak

Med vennlig hilsen,
Styret i AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Karen Margrethe Fikse Klemetzen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sophie Elisa Poppe og Tone Bay er valgt.

Sak 3

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 4

Nytt punkt til husordensreglene, under punkt 7

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble funnet elektriske avtrekksvifter på noen bad og kjøkken i forbindelse med rens av ventilasjonsrørene. Dette fører til at det blåser fukt og lukt inn i andre leiligheter. Vårt ventilasjonsanlegg er ikke konstruert for elektriske vifter på bad eller i andre rom. Elektriker- og ventilasjonsfirmaene vi benyttet til rens har begge bekreftet at elektriske vifter går ut over ventilasjonsanleggets funksjon, og anbefaler å forby elektriske vifter i alle rom.

Husordensreglene ligger på Vibbo, og er i tillegg vedlagt saken her.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for ny husordensregel.

Forslag til vedtak

Følgende tekst legges til som bokstav d til husordenregel nr. 7: Det er ikke tillatt å montere elektriske avtrekksvifter til ventilasjonen, i noen rom.

Vedlegg

1. 0209 Reviderte husordensregler 2025.pdf

Sak 5

Nytt punkt til husordensreglene, vedlikehold av vinduer og balkongdør

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi mangler et punkt i husordensreglene om jevnlig vedlikehold av vinduer og balkongdører. I forbindelse med de siste undersøkelsene har vi blitt gjort oppmerksomme på at mer jevnlig vedlikehold med smøring og bytte av tetningslister også vil være med på å forlenge levetiden til vinduer, i tillegg til utvendig maling. Det er derfor ønskelig med en tydeliggjøring av hver enkelt andelseiers ansvar vedrørende dette.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for ny husordensregel.

Forslag til vedtak

Nytt punkt nr.16 legges til husordensreglene "Vedlikehold av vinduer og balkongdører": Hver enkelt andel er ansvarlig for jevnlig vedlikehold av vinduer og balkongdør på innsiden, inkludert tetningslister og låse / åpne-mekanisme.

Sak 6

Vinduer og balkongdører

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Litt bakgrunn / historikk:

I april 2025 ble det avholdt et beboermøte hvor det blant annet ble informert om et mulig prosjekt for å bytte vinduer og balkongdører. De fleste vinduene ble byttet mellom 1986 og 1988.

Daværende styre engasjerte OBOS Prosjekt (OP) til å vurdere vinduer og balkongdører for så å komme med en anbefaling.

OP anbefalte en total utskiftning av vinduer / balkongdører, med bakgrunn i at det var funnet vinduer med råte og punktering. OP påpekte at de fleste vinduene uansett må skrapes og males. OP mente også at en total utskifting vil gi en god og ryddig oversikt for fremtidig oppfølging.

Borettslaget fikk i denne prosessen innvilget et tilskudd fra Oslo kommune på opp til 1,9 millioner kroner, gitt at vi bruker 10 millioner+ på en total utskiftning. Tilskuddet er på 20 % av godkjente kostnader til utskiftning av vinduer og balkongdører med U-verdi tilsvarende 0,8W/m²K eller lavere.

Da vi avholdt generalforsamling i juni 2025 var ikke medlemmene i daværende styre enige seg imellom om hvorvidt OPs anbefaling var et bærekraftig valg. Halvparten av styret mente vi burde undersøke nærmere hvor mange vinduer / balkongdører som faktisk må skiftes ut. De mente at generalforsamlingen må få anledning til å vite mer nøyaktig hvor mange vinduer som faktisk må byttes nå, og antatt levetid på resterende vinduer.

Det ble derfor lagt opp til to valgmuligheter; for OPs anbefaling eller at styret skulle gå videre med en nærmere undersøkelse. Flertallet stemte for å gjennomføre en nærmere undersøkelse slik at avgjørelsen kunne tas på et mer informert grunnlag.

Du kan lese om vindussaken i innkallingen og protokollen til årsmøtet. Du finner disse på Vibbo, og de er også vedlagt her.

Nye undersøkelser:

Etter sommeren er det gjort flere ting i anledning oppdraget fra generalforsamlingen i juni 2025.

- Først gjorde vi en undersøkelse hvor beboere selv rapporterte om de har vinduer og /eller balkongdører som har råte, er punkterte eller av annen årsak ikke fungerer slik de skal.
- Så engasjerte vi et firma (Byggmester Jens Frøne AS) som gikk igjennom alle de leilighetene hvor det var rapportert inn skader, eller mistanke om skader.
- Det ble også engasjert et låsesmedfirma (Karl Jensen AS) som gikk over vinduer og dører med feil i lukkemekanismen, og vurderte om det er mulig og vil lønne seg å reparere disse, eller om vi må bytte hele vinduet / døren.

Oppsummert:

- Det ble meldt om skader på totalt 20 balkongdører og 25 vinduer. Det dreier seg i hovedsak om feil på lukkemekanismer og dørvridere. Kun 10 vinduer på sørveggen (mot støyskjermen) har råte eller lignende som tilsier at de *må* byttes ut.
- De fleste leilighetene må bytte tetningslister rundt karmene, de er stort sett fullstendig råtne.
- Vinduene på endevegger og inngangssiden må skrapes og males.
- Frøne AS har etter avtale først og fremst sjekket de vinduene som er meldt inn i forbindelse med beboernes egenrapportering høsten 2025, men firmaet har også sett på flere av de fungerende vinduene når de først har vært inne i leilighetene. Dette for å kunne oppnå et så helhetlig bilde som mulig.
- I sin rapport fra tilstandsvurderingen er Byggmester Frønes klare anbefaling at man bør gå for å vedlikeholde vinduene ved å smøre og justere samtlige vinduer og balkong-dørenes åpne / lukkemekanismer. Videre at man utvendig maler samtlige vinduer på kortveggene og inngangspartiene. De anbefaler også at man reparerer vinduer (ca. 15 stk.) og balkongdører (ca. 20 stk.) der mekanismen er ødelagt, samt at man bytter vinduene der

det er avdekket råte og punktering (ca. 10 stk.).
I følge byggmester Frøne er det mulig å vedlikeholde nåværende vinduer slik at de kan holde i minst 20 år til.

Viktige variabler:

Styret har gjennomgått vedtektene til borettslaget og sett på de siste års praksis med tanke på hvem som er ansvarlige for hva med tanke på vedlikehold. Det er borettslagets ansvar å vedlikeholde dører og vinduer *utvendig,* men *innvendig* er det andelseier selv som skal sørge for vedlikehold. Det innebærer i praksis at det er kun ved utvendig maling eller fullt bytte at borettslaget tar kostnaden. Når det er feil på mekanismer, tetningslister og dørvridere så er dette å regne for innvendig vedlikehold. Styret vet det har vært noe ulik praksis på å etterleve dette, og flere beboere har blitt henvist til selv å stå for kostnader og reparasjon av ulik art. Det er viktig at vi nå har tydelige rammer for hva borettslaget skal bekoste av reparasjoner, og hva beboere selv står ansvarlige for.

Skulle valget falle på at kun enkelte vinduer byttes ut vil beboere som selv ønsker å bekoste bytte av ett eller flere vinduer og / eller balkongdør få mulighet til det.

Veien videre

Det dere stemmer over nå er:

1. Styret benytter firmaet som fikk anbudet i fjor og bytter ut alle vinduer og balkongdører.
   eller
   Styret engasjerer et firma som kun bytter de 10 nevnte vinduene med behov (NB! det kan dukke opp noen flere i forbindelse med med maling og derfor etter innmelding). Borettslaget besørger kostnaden.
   - Vinduer, som ikke byttes, skrapes og males av eksternt firma. Det gjelder da vinduer på kortsidene og langsiden med inngangspartiene. Borettslaget besørger kostnaden.
   - Styret bestiller en overhaling av samtlige vinduers mekanismer med smøring og bytte av råtne tetningslister. Borettslaget besørger kostnaden.
   - Beboere må selv betale for bytte av ødelagte mekanismer der hvor ikke hele vinduet må byttes. De vil få tilbud
2. på dette fra firmaet som besørger overhalingen, og det vil kunne gjøres i sammenheng med denne.

Økonomi

Vi må, uansett hvilken beslutning som blir valgt, ta opp mer lån for å gjennomføre vedlikehold av vinduer. Vi har tæret på sparekontoen med rens av ventilasjonskanaler og bytte av porttelefonene, så det skal i tillegg legges på en ny buffer her. Under sak nr. 8 vil de ulike valgene vises med utregning av hvordan de vil slå ut for hver enkelt beboer med økning av fellesgjeld.

Tilskuddet vi mottar vil som nevnt slå ulikt ut med tanke på hva vi velger å gjennomføre. Hvis vi bytter ca. 10 vinduer, vil vi for eksempel få ca. 50 000 kr i tilskudd.

Prisene vi mottok i forbindelse med anbudsrunden i fjor, på total utskiftning, gikk ut for aksept i juli 2025. Vi må derfor påregne en ny runde med innhenting av priser og ta høyde for at de har steget med opp mot én million kroner.

Styrets innstilling

Styrets flertall anbefaler generalforsamlingen å stemme på forslag 2.

Forslag til vedtak 1

Alle vinduer og balkongdører byttes ut i et felles prosjekt.

Forslag til vedtak 2

Det byttes kun ut vinduer og dører med påvist råte og / eller punkterte glass i regi av borettslaget. Vinduer på kortvegger og inngangssiden skrapes og males, tetningslister skiftes og samtlige vinduers mekanisme justeres og smøres. Beboere må selv bekoste reparasjon av innvendige ødelagte mekanismer.

Vedlegg

2. 0209 rektorhaugen-innkalling årsmøte 2025.pdf

3. 0209 Protokoll årsmøte 03.06.2025.pdf

4. 0209 Rektorhaugen Borettslag, vedtekter.pdf

Sak 7

Bytte av varmepumpeanlegg, og boring av energibrønner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vårt pumpeanlegg er utdatert og må byttes. I blokk nr. 3 har vi i siden i høst hatt nødløsninger med manuell styring, det er lite bærekraftig og dyrt. Denne saken handler ikke bare om vi skal bytte ut maskinene våre, for det må vi uansett gjøre.

I dag henter vi noe energi til oppvarming fra ventilasjonsaggregatene på loftene.. Det meste av energi kjøpes imidlertid fra et fjernvarmeanlegg på Oppsal. Styret har i lengre tid gjort undersøkelser rundt bytte av anlegg, hatt dialog med OBOS Prosjekt og sammenlignet tilbud fra to aktører. Det ene tilbudet fremstod som det beste, og kom fra nåværende leverandør, VATEK, som vi nå har avklart at tar denne jobben for oss. Det er fint med et firma som kjenner borettslaget, det gamle anlegget, og som vi har god erfaring med over flere år. I tillegg til å bytte ut varmepumpene våre er vi anbefalt å bore energibrønner og koble disse til anlegget. Det vil selvfølgelig koste en del mer, det dobbelte av kun å bytte varmepumpene, men vi vil bli nesten selvforsynt med energi - opp til 92 %. Det innebærer at vi kan kutte kostnadene på fjernvarme fra Oppsal betraktelig!

Hvordan fungerer energibrønner? Det bores små hull flere hundre meter ned i bakken. En kollektorslange installeres i borehullet og fylles med en væske som sirkulerer. Væsken tar opp varme fra fjellet rundt borehullet og transporterer den til en varmepumpe. Varmepumpen hever temperaturen til et nivå som kan brukes i varmesystemet i bygningen. Energibrønner utnytter geotermisk energi som allerede er lagret i grunnen. Når systemet først er på plass, kan det levere varme med minimalt behov for tilført strøm, kun litt energi til drift av varmepumpen og sirkulasjonspumper. Dette gjør løsningen både økonomisk og miljøvennlig.

Vedlagt kan dere se de tekniske spesifikasjonene og pristilbudet fra VATEK på de to variantene vi kan gjennomføre.
Under sak nr. 8 vil de ulike valgene vises med hvordan de vil slå ut for hver enkelt beboer med økning av fellesgjeld.

Les mer om varmepumpesystemer og energibrønner her:
https://www.novap.no https://www.varmepumpeinfo.no/energikilder-for-varmepumper/energibronn

https://www.thermia.no/
https://www.thermia.no/varmepumper/fastighetsvarmepumpar/mega-varmepumpe-for-stoerre-bygg/

Styrets innstilling

Styrets flertall anbefaler generalforsamlingen å stemme på forslag 2.

Forslag til vedtak 1

Styret engasjerer VATEK til å bytte ut dagens varmepumper mot samme type anlegg, med nyere maskiner.

Forslag til vedtak 2

Styret engasjerer VATEK til å bytte ut dagens varmepumper med samme type anlegg og samtidig oppgradere anlegget med brønnboring for å være mer selvforsynt i fremtiden.

Vedlegg

5. Tekniske beskrivelser fra Vatek.pdf

Sak 8

Økonomi og nytt låneopptak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er fire alternative lånekostnader vi må se for oss:

Samtlige lånealternativer er økt med en million kroner, 1 000 000,- , for reetablere en god buffer på sparekonto. Prosjekter med rens av ventilasjon, brannsikring av gamle sjakter og bytte av porttelefoner ble gjort med midler fra denne kontoen. Sum for buffer er satt etter anbefaling fra forretningsfører basert på deres erfaringer med samme type borettslag som oss.

Vi tar opp lån for å finansiere nye varmepumper, uten brønnboring (2 100 000,-) og vi bytter kun enkelte vinduer og balkongdører og maler resten (1 000 000,-) . Dette vil innebære et totalt låneopptak på fire millioner ett hundre tusen kroner,

1. **4 100 000,- (inkl. buffer).**

   Vi tar opp lån for å finansiere nye varmepumper, med brønnboring (4 500 000,-) og vi bytter kun enkelte vinduer og balkongdører og maler resten (1 000 000,-). Dette vil innebære et totalt låneopptak på seks millioner fem
2. hundre tusen kroner, **6 500 000,- (inkl. buffer).**

   Vi tar opp lån for å finansiere nye varmepumper, uten brønnboring (2 100 000,-) og vi bytter alle vinduer og balkongdører (9 000 000,-). Dette vil innebære et totalt låneopptak på tolv millioner ett hundre tusen kroner,
3. **12 100 000,- (inkl. buffer).**

   Vi tar opp lån for å finansiere nye varmepumper, med brønnboring (4 500 000,-) og vi bytter alle vinduer og balkongdører (9 000 000,-) . Dette vil innebære et totalt låneopptak på fjorten millioner fem hundre tusen
4. kroner, **14 500 000,- (inkl. buffer).**

Hva skjer med felleskostnadene:

Alternativ 1: Låne 4 100 000,- vil resultere i en økning på ca. 4,10 %

Alternativ 2: Låne 6 500 000,- vil resultere i en økning på ca. 6,65 %

Alternativ 3: Låne 12 100 000,- vil resultere i en økning på ca. 12,35 %

Alternativ 4: Låne 14 500 000,- vil resultere i en økning på ca. 14,80 %

Dagens rente på 5,05 % er lagt til grunn for analysen, og en nedbetalingstid på 20 år.

Konkrete eksempler på økning:

Husleie p.t	Alt. 1 (4,1%)	Alt. 2 (6,65%)	Alt. 3 (12,35 %)	Alt. 4 (14,8%)
5676	5916	6054	6377	6516
6060	6315	6463	6809	6957
6466	6739	6896	7265	7423
6943	7235	7405	7801	7971
7254	7559	7737	8150	8328

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for låneopptak i tråd med avstemningen under sak 6 og 7.

Forslag til vedtak

Styret kan ta opp nytt felles lån til borettslaget pålydende sum for å gjennomføre etter flertall i sak 6 og 7.

Husordensregler

Siste endringer vedtatt på generalforsamling 3.6.2025

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 burettslag av 6. juni 2003, særlig kap. 5. Husordensreglene er vedtatt av generalforsamlingen. Brudd på reglene er ifølge borettslagets vedtekter å regne som mislighold.

2. Dører

Alle dører inn til fellesarealer skal holdes lukket, og være låst. Hvis det er nødvendig å holde en dør åpen, skal det være under oppsyn.

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.
d) Beboere skal ta hensyn til at inngangsdørene er rett ved soveromsvinduer. Unngå høye stemmer og støy, særlig morgen og kveld.

4. Søppel

a) Søppelposer skal ikke oppbevares i fellesarealer
b) Beboere skal følge kommunens regler for sortering av avfall i de enkelte avfallsbeholderne
c) Søppel og gjenstander som skal kastes skal ikke plasseres, verken inne eller ute, i fellesområdene. Det skal heller ikke plasseres ved søppelhusene.

5. Inngangspartier og trapper

Ingen gjenstander skal plasseres slik at det er til hinder for forbipasserende, vask av trappeoppgangene, eller at det skaper et rotete inntrykk og er til sjenanse for naboene. Rommet under trappene i kjelleren skal ikke benyttes til lagring. Dette er en viktig regel med tanke på brannsikkerhet og evakuering, både for fri ferdsel, men også for eventuell røykutvikling hvis gjenstander i trappeoppgangene tar fyr.

6. Utearealer og balkonger

a) Beboerne har et felles ansvar for å holde utearealene pene og ryddige. Det er viktig at fotballer og andre små og store leker ikke blir liggende på plenene med tanke på gressklipping.
b) Nye markiseduker skal velges slik at de harmonerer med de store markisene på balkongene (lys grå).
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. For øvrig vises det til kommunens brannvedtekter (Forskrift om brenning av avfall, Oslo).
Ved bruk av fellesgrillene skal matrester fjernes fra grillristen og alt privat grillutstyr fjernes etter bruk.
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 evnt 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.

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 avtrekksslanger 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, minst to ganger i året.

9. Avfallskverner
Avfallskverner er ikke tillatt.

10. Endringer på våtrom og ny rominndeling
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
Hvis du har dyr i leiligheten din skal de ikke være til sjenanse for naboene. Hunder og katter skal ikke luftes på plenen, og til enhver tid være i bånd på fellesområdene. Regler om sjenerende støy i punkt 3 gjelder også for husdyr.

12. Motorkjøretøyer
a) Kjøring og parkering i stikkveiene skal i hovedsak unngås, med mindre det er strengt nødvendig
b) Bilvask, hjulskift, parkering av tilhengere o.l. er ikke tillatt i stikkveiene.

c) Motorkjøretøyer kan ikke tas inn i boligblokkene.

13. Vask og lufting av tøy
a) Maskiner i felles vaskerom må brukes i samsvar med bruksanvisningene og regler for bruk av vaskerom skal følges
b) Bruk av vaskeriene og tørkebåsene er kun for eiere av andeler og deres medbeboere, eller beboere med leieforhold ut over 30 dager.

14. Brannberedskap
Hver andelseier plikter å ha brannvarsler i sin leilighet, og er ansvarlig for at leiligheten er utstyret med brannslange/ brannslukkingsapparat. Gassbeholdere til grill, primus eller kjøkkenkomfyr skal ikke lagres i kjeller/boder.
Varslingsutstyr på fellesarealer skal ikke fjernes uten initiativ fra styret

15. Vedlikehold og rengjøring
Styret sørger for tjenester til fellesarealer, ute og inne.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 209
AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

3. juni 2025 kl. 18:00, Tåsen skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tor Kjetil Dedekam er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport, budsjett og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Inntekter

Sum driftsinntekter var kr 7 399 753.

Kostnader

Stort sett er kostnadsposter som forventet/budsjettert.

Vesentlig avvik

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

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes renteøkninger.

Resultat

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

Disponible midler

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

Kommentarer til budsjett 2025

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

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

Felleskostnader = borettslagets inntekter

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

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

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

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Tiltak fra styret for reduksjon av faste driftskostnader:

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Rektorhaugen borettslag – innstilling fra valgkomiteen 2025

Kort om valgkomiteens arbeid:

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

- Julian Cosmes Cuesta
- Kari Børsum
- Lina Varkøy

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

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

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

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

Valgkomiteens innstilling 2025:

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

På vegne av valgkomiteen 2025,

Lina Varkøy

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Karen Klemetzen

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

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Torgeir Gutvik

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tone Bay

Sak 8

Endring i husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen støtter endring av husordensreglene slik de er beskrevet i vedlegget

Vedlegg

3. Forslag til endringer i husordensreglene .pdf

Sak 9

Utskifting av vinduer og balkongdører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppsummering:

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Vedlegg

4. Presentasjon fra beboermøte 2.4.25.pdf

Sak 10

Låneopptak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

5. Likviditetsanalyse.pdf

6. Tiltaksplanen 25-26..pdf

7. Eksempel pa˚økte kostnader per andel, ved nye la˚neopptak.pdf

---

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret:

Leder, Tor Kjetil Dedekam Pederssen, 2024 – 2025

Nestleder, Karen Klemetzen, 2024 – 2026

Styremedlem, Eirik Bruholdt Årbogen, 2024 – 2026

Styremedlem, Torgeir Gutvik, 2024 – 2025

Styremedlem, Mari Owren, 2024 – 2026

Varamedlemmer Tone Bay og John Vidar Munkejord, 2024 – 2025

Valgkomiteen:

Lina Varkøy, Kari Børsum og Julian Cosmes Cuesta

Vibbo

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er PWC.

STYRETS ARBEID

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

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

Noen av de løpende arbeidsoppgaver mellom styremøtene er

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

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

ØKONOMISTYRING

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

DUGNADER

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

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

GARASJENE

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

EIERSKIFTE – OVERDRAGELSER AV ANDELSBOLIGER

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

VEDLIKEHOLDSPLAN

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

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

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

Viktige prioriteringer i 2024 har vært:

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

Planlagte vedlikeholdsprosjekter i 2025:

- Rens av ventilasjonskanaler
- Brannforebyggende arbeid (del 2)

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

Til generalforsamlingen i Al Rektorhaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 15. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 572 217	3 682 707
Kortsiktig gjeld	-407 578	-638 770
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**3 164 639**	**3 043 937**

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**16 240 863**	**16 173 266**
Pantstillelse	21	35 496 800	35 496 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.05.2025 (regnskapet er digitalt signert)
Styret i AL Rektorhaugen Borettslag

Tor Kjetil Pederssen Dedekam	Mari Owren	Karen M. Fikse Klemetzen
Eirik Bruholt Årbogen	Torgeir Gutvik	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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 verdi-fallet 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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	70
Elbil	13 100
Styrehonorar	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**15 170**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-43 005
SUM PERSONALKOSTNADER	**-43 005**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 287 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-17 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-848
Andre konsulenthonorarer	-103 100
SUM KONSULENTHONORAR	**-121 823**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-16 188
Vann- og avløpsavgift	-686 874
Renovasjonsavgift	-259 300
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-962 362**

NOTE: 10
VASKERI

INNTEKTER VASKERI

Inntekter	2 235
SUM INNTEKTER VASKERI	**2 235**
SUM VASKERI	**2 235**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Olje	-373 159
Fjernvarme	-625 926
SUM ENERGI / FYRING	**-999 085**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 832
Renter av sparekonto i OBOS-banken	77 335
Renter bank	4 900
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7 508
SUM FINANSINNTEKTER	**96 575**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-1 662 558
Renter på leverandørgjeld	-82
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 662 640**

NOTE: 15
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.

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

Avskrevet tidligere	-27 124	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2013	49 800	
Avskrevet tidligere	-49 799	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2017	51 750	
Avskrevet tidligere	-51 749	
		1
Elbil		
Tilgang 2024	181 250	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	0	
		181 250
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**197 320**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-8 063**

NOTE: 17
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 18

Handelsbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2020	-19 634 163	
Opprinnelig 2021	-10 556 597	
Nedbetalt tidligere	1 169 809	
Nedbetalt i år	1 003 672	
		-28 017 279
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-28 017 279**

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD	
Opprinnelig 1960	-996 800
Opprinnelig 2006	-500 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 496 800**

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD	
Garasjeinnskudd	-246 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-246 000**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 496 800
Pantelån	28 017 279
TOTALT	**29 514 079**

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

Bygninger	12 330 849
TOTALT	**12 330 849**

Dagens tekst	Forslag til endringer:
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 burettslag av 6. juni 2003, særlig kap. 5. Husordensreglene er vedtatt av generalforsamlingen. Brudd på reglene er ifølge borettslagets vedtekter å regne som mislighold.	Ingen endringer
2. Låsing a) Ytterdører og kjellerdører skal alltid holdes lukket og låst. b) Ukjente skal som hovedregel ikke slippes inn i oppganger eller kjellere.	2. Dører Alle dører inn til fellesarealer skal holdes lukket, og være låst. Hvis det er nødvendig å holde en dør åpen, skal det være under oppsyn.
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.	Nytt punkt: d) Beboere skal ta hensyn til at inngangsdørene er rett ved soveromsvinduer. Unngå høye stemmer og støy, særlig morgen og kveld.
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.	4. Søppel a) Søppelposer skal ikke oppbevares i fellesarealer b) Beboere skal følge kommunens regler for sortering av avfall i de enkelte avfallsbeholderne c) Søppel og gjenstander som skal kastes skal ikke plasseres, verken inne eller ute, i fellesområdene. Det skal heller ikke plasseres ved søppelhusene.
5. Trapper og inngangspartier	5. Inngangspartier og trapper

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.	Ingen gjenstander skal plasseres slik at det er til hinder for forbipasserende, vask av trappeoppgangene, eller at det skaper et rotete inntrykk og er til sjenanse for naboene. Rommet under trappene i kjelleren skal ikke benyttes til lagring.
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. For øvrig 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 evnt 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.	Endre følgende punkter: a) Beboerne har et felles ansvar for å holde utearealene pene og ryddige. Det er viktig at fotballer og andre små og store leker ikke blir liggende på plenene med tanke på gressklipping. b) Nye markiseduker skal velges slik at de harmonerer med de store markisene på balkongene (lyse grå). d) Det er ikke lov å grille på balkongene. Grilling skal foregå på bakkeplan og ikke sjenere naboer. Det er ikke lov å benytte utstyr som skader plen eller fellesmøbler. Varm grill og utstyr skal ikke stå uten tilsyn. Forsikre deg om at det ikke er kommunalt forbud mot bruk av åpen ild når du skal grille. For øvrig vises det til kommunens brannvedtekter (Forskrift om brenning av avfall, Oslo). Ved bruk av fellesgrillene skal matrester fjernes fra grillristen og alt privat grillutstyr fjernes etter bruk. *Resten står som før*
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:	Ingen endringer

a) Leilighetens inn- og utgående lufteventiler må aldri lukkes helt av hensyn til ventilasjonssystemet b) Ingen avtrekksslanger 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.	8. Rensing av sluk på badet Slukene i baderomsgulvet må renses jevnlig for å unngå tilstopping, minst to ganger i året.
9. Avfallskverner Avfallskverner er ikke tillatt.	Ingen endringer
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.	Forslag til ny overskrift: 10. Endringer på våtrom og ny rominndeling
11. Dyrehold Hvis du har dyr i leiligheten din skal de ikke være til sjenanse for naboene. Hunder og katter skal ikke luftes på plenen, og til enhver tid være i bånd på fellesområdene. Regler om sjenerende støy i punkt 3 gjelder også for husdyr.	Ingen endringer
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.	12. Motorkjøretøyer a) Kjøring og parkering i stikkveiene skal i hovedsak unngås, med mindre det er strengt nødvendig b) Bilvask, hjulskift, parkering av tilhengere o.l. er ikke tillatt i stikkveiene. c) Motorkjøretøyer kan ikke tas inn i boligblokkene. *Resten tas bort.*
13. Vask og lufting av tøy a) Maskiner i felles vaskerom må brukes i samsvar med bruksanvisningene.	13. Vask og lufting av tøy a) Maskiner i felles vaskerom må brukes i samsvar med

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. d) Bruk av vaskeriene og tørkebåsene er kun for eiere av andeler og deres med beboere, eller beboere med leieforhold ut over 30 dager.	bruksanvisningene og regler for bruk av vaskerom skal følges b) Bruk av vaskeriene og tørkebåsene er kun for eiere av andeler og deres medbeboere, eller beboere med leieforhold ut over 30 dager.
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.	14. Brannberedskap Hver andelseier plikter å ha brannvarsler i sin leilighet, og er ansvarlig for at leiligheten er utstyret med brannslange/ brannslukkingsapparat. Gassbeholdere til grill, primus eller kjøkkenkomfyr skal ikke lagres i kjeller/boder. Varslingsutstyr på fellesarealer skal ikke fjernes uten initiativ fra styret
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.	15. Vedlikehold og rengjøring Styret sørger for tjenester til fellesarealer, ute og inne.

Utskifting av vinduer og balkongdører i Rektorhaugen Borettslag

Informasjonsmøte 02.04.25

** Bilde: Fra Google Streetview*

Vedlegg 2



Agenda

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

BESKYTTET

OBOS Prosjekt AS

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

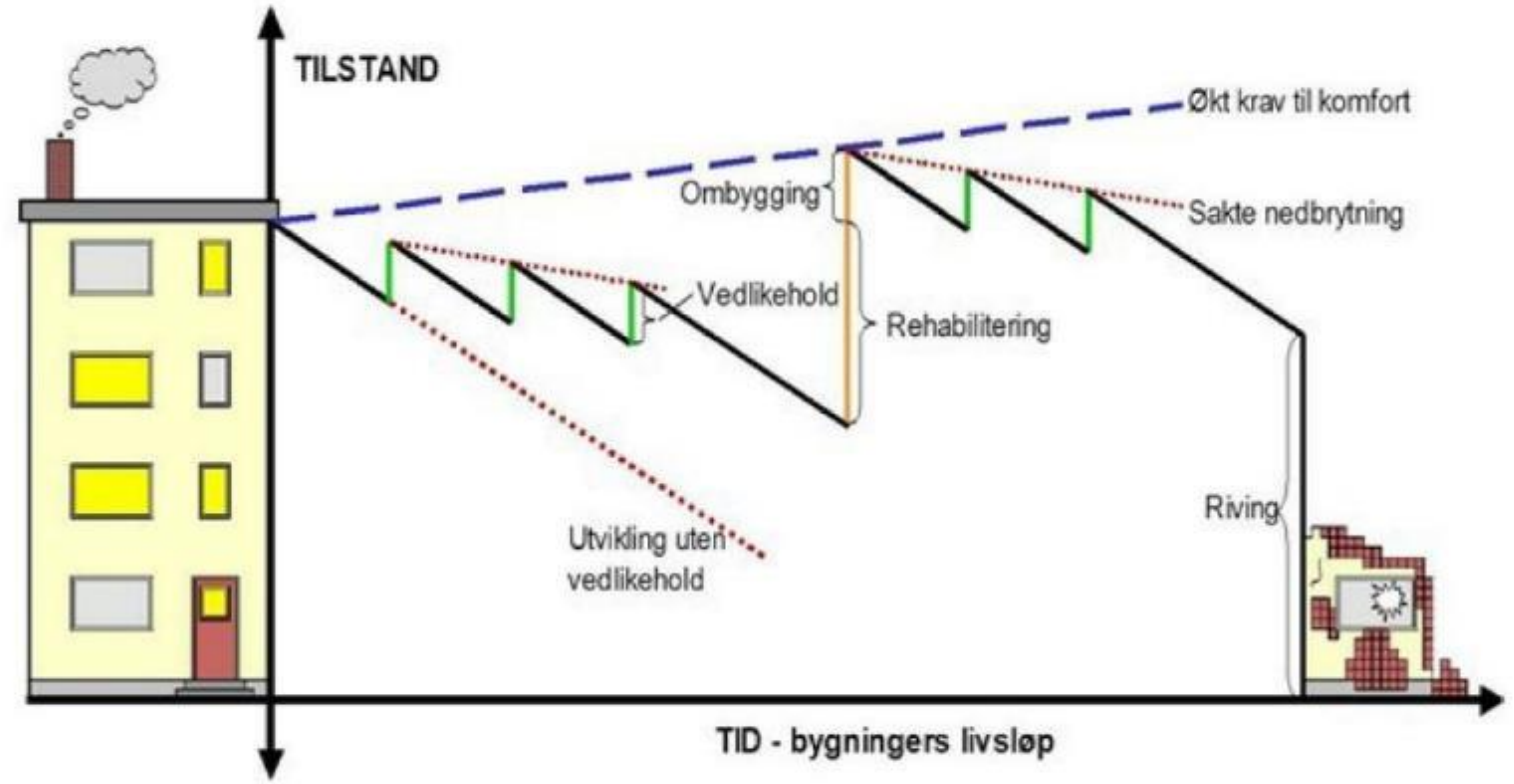
BESKYTTET

Hvem har ansvaret for vedlikeholdet?

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

→ Kan kreve bistand fra finansielle rådgivere, byggteknisk rådgivning mv.

Hvorfor vedlikeholde?



Prosess

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

BESKYTTET

Tilstand

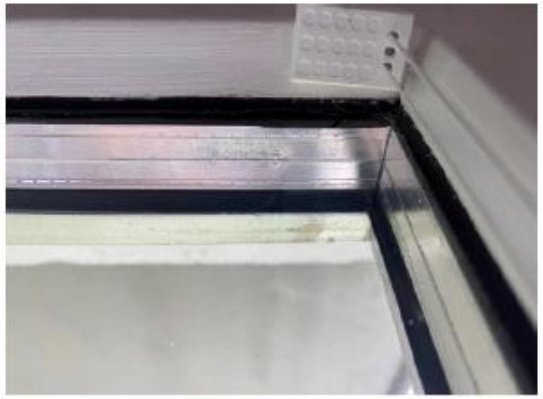
Tilstand:

- Omtalt i vedlikeholdsrapport fra 2023
- Viser vedlikeholdsbehov i rapport

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

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


Vippe- og svingfunksjon


Glass produsert i 1987


Vinduer med defekt mekanisme



Teakdører fra byggeåret

Bildeutklipp: fra Vedlikeholdsrapport 24.08.23

Tilstand

Tilstand:

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



Bilde: Fra tilbudsbefaring 25.02.25

Tilstand

Tilstand:

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



Bilde: Fra tilbudsbefaring 25.02.25

Tilstand

Tilstand:

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



Bilde: Fra tilbudsbefaring 25.02.25

Videre prosess og budsjett

Videre prosess:

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

Budsjett:

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

Hvordan påvirkes beboerne i byggetiden i evt. prosjekt?

Oppfølging i byggetiden og hvordan beboerne påvirkes før og under gjennomføring

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



Spørsmål?




V
LEV
L

Likviditetsanalyse Rektorhaugen Borettslag

v/Styreleder
Oslo, 15.05.2025

BESKYTTET

Likviditetsanalyse

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

Alternativ 1 – Utskifting av vindus- og balkongdører

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

Nytt lån forutsettes utbetalt januar 2026

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

Lån Handelsbanken tilbys overført til OBOS-banken.

Alternativ 2 – Utskifting av vindus- og balkongdører:

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

Nytt lån forutsettes utbetalt januar 2026

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

Lån Handelsbanken tilbys overført til OBOS-banken.

Alternativ 3 – Utskifting av vindus- og balkongdører:

Kostnad til rehabilitering er lagt inn med kr 9.000.000,- iht. opplysninger fra styret. Prosjektet forutsettes igangsatt pr. 01.01.2026 og avsluttet pr. mars 2026. Kostnadene er fordelt jevnt under kvartalet.
Det forutsettes bruk av egenkapital kr 1.000.000 samt støtte fra Oslo kommune på 20% av prosjektkostnad.

Nytt lån forutsettes utbetalt januar 2026.

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

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

Lån Handelsbanken tilbys overført til OBOS-banken.

Alternativ 4 – Oppdatert vedlikeholdsplan 14.05.2025.

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

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

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

Lån Handelsbanken tilbys overført til OBOS-banken.

Alternativ 5 – Oppdatert vedlikeholdsplan 14.05.2025 med opsjon på fjernvarmeanlegg.

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

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

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

Lån Handelsbanken tilbys overført til OBOS-banken.

Tabellen nedenfor oppsummerer analysen:

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

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

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

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

Følgende forutsetninger er lagt til grunn:

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

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

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

Med vennlig hilsen

Martin Malmstedt

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

Vedlegg: Likviditetsanalyse Alt. 1 – 5.

BESKYTTET

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

Eksempel på økte kostnader per andel, ved nye låneopptak

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

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25
Selskapsnummer: 209 **Selskapsnavn:** AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948468999
Møtet ble avholdt 3. juni kl. 18:00, Tåsen skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 36
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Tor Kjetil Dedekam er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt. Ved akklamasjon**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Deltakere i møtet er registrert i en fremmøteliste og ev. fullmakter er registrert, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede. 36 andeler er representert for avstemning, inkludert seks andeler ved fullmakt.
>
> ✓ **Vedtatt. Andel 80 har gitt stemmefullmakt til andel 36 i sak 9 og 10.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Karen Klemetzen foreslått. Som protokollvitne ble Karine Justad foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt. Ved akklamasjon**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt. Ved akklamasjon**

Transaksjon 09222115557548579894 Signert TKPD, KMFK, KJ

5. Årsrapport, budsjett og årsregnskap

Inntekter

Sum driftsinntekter var kr 7 399 753.

Kostnader

Stort sett er kostnadsposter som forventet/budsjettert.

Vesentlig avvik

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

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes renteøkninger.

Resultat

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

Disponible midler

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

Kommentarer til budsjett 2025

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Transaksjon 09222115557548579894 Signert TKPD, KMFK, KJ

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

Lån

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

Felleskostnader = borettslagets inntekter

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

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

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

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Tiltak fra styret for reduksjon av faste driftskostnader:

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på 1 121 211 kr vises i resultatregnskapet og overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt. Ved akklamasjon**

6. Fastsettelse av honorarer

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

> **Forslag til vedtak:**
> Godgjørelser til styret, valgkomiteen og gode hjelpere settes til 290 000 kr og styret fordeler summene.
>
> ✓ **Vedtatt. Ved akklamasjon**

7. Valg av tillitsvalgte

Rektorhaugen borettslag – innstilling fra valgkomiteen 2025

Transaksjon 09222115557548579894 Signert TKPD, KMFK, KJ

Kort om valgkomiteens arbeid:

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

- Julian Cosmes Cuesta
- Kari Børsum
- Lina Varkøy

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

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

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

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

Valgkomiteens innstilling 2025:

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

På vegne av valgkomiteen 2025,

Lina Varkøy

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Karen Klemetzen

Følgende stilte til valg:
Karen Klemetzen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Torgeir Gutvik

Følgende stilte til valg:
Torgeir Gutvik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tone Bay

Transaksjon 09222115557548579894 Signert TKPD, KMFK, KJ

Følgende stilte til valg:
Tone Bay

8. Endring i husordensreglene

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen støtter endring av husordensreglene slik de er beskrevet i vedlegget, med endring i forklaring om brannvern under punkt fem.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemming ved håndsopprekking**

9. Utskifting av vinduer og balkongdører

Oppsummering:

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

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

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

Transaksjon 09222115557548579894 Signert TKPD, KMFK, KJ

er riktig nå, eller over tid eller om totalutskiftingen må skje på et senere tidspunkt. Innkalling til ekstraordinær generalforsamling vil i så fall skje i god tid før frist for oppstart knyttet til innvilget støtte.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen støtter innstilling/forslag om utskiftning av vinduer- og balkongdører i kommende periode.

❌ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen støtter innstilling/forslag om mer tid til å utrede dette videre, for å få et helhetlig bilde over alle disse kostnadene før vi tar en endelig avgjørelse i saken.

Vedtatt. 14 stemmer for forslag 1
✓ **20 stemmer for forslag 2**
Via stemmesedler

10. Låneopptak

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

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

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

Forslag til vedtak:

❌ **Ikke vedtatt. Ikke aktuelt da forrige vedtak kalt.**

Protokollen er digitalt signert av Tor Kjetil Dedekam /s/, Karen Klemetzen /s/ og Karine Justad /s/.

Transaksjon 09222115557548579894 Signert TKPD, KMFK, KJ

Vedtekter for Rektorhaugen Borettslag
Org. nr. 948468999

Vedtatt av generalforsamling den 01.06.2006.
Endret på generalforsamling 20-28.mai 2020, 10-18.juni 2021 og 11.05.2022.

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 ektefelle[1], 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) Nekter 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året 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 utskiftning 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 karmer.

(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 innsekter 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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning 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 pantesikkerhet

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 4 til 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 framtredende 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.

12. Garasje

Styret tildeler garasje etter ansiennitet.

Til: OBOS Forvaltning
Fra: Styret i Rektorhaugen borettslag. 16 februar 2005.

NOTAT VEDRØRENDE "STATSANSATT-KLAUSULEN"
VED SALG AV LEILIGHETER I REKTORHAUGEN BORETTSLAG.

Ifølge borettslagets vedtekter § 4 kan andeler i borettslaget – og følgelig leiligheter – bare selges til "personer ansatt i staten". Den historiske bakgrunnen for denne klausulen er at borettslaget i sin tid ble dannet av ansatte ved Norges Statsbaner, og at laget festet tomt som var (og er) eid av NSB (nå NSB Eiendom). Fra tomteeierens side ble nevnte klausul stilt som et vilkår i tomtefesteavtalen, som fremdeles er gjeldende avtale.

Etter hvert dukket det opp tvil omkring tilfeller der det ikke forelå noen tilfredsstillende bud etter første gangs utlysing av leiligheter. Tomteeieren og borettslaget kom derfor fram til en prosedyre som i korthet kan beskrives slik:

1) Ved første utlysing skal leiligheten lyses ut med vilkåret "forbeholdt statsansatte".

2) Hvis ingen statsansatte da gir bud som selgeren er fornøyd med, kan leiligheten utlyses på nytt, nå med vilkåret "forkjøpsrett for statsansatte". Det betyr rimeligvis at også andre enn statsansatte kan komme med bud, men at en statsansatt kan tre inn det høyeste budet og således gå foran. Det er en forutsetning av vedkommende statsansatte har gitt bud på leiligheten. Hvis mer enn én statsansatt ønsker å gjøre forkjøpsrett gjeldende, må det arrangeres en lukket, tidsbegrenset budrunde for disse på toppen av den allerede oppnådde prisen.

3) Hvis ingen statsansatt melder sin interesse ved annen gangs utlysing, eller selgeren ikke finner høyeste bud godt nok, kan leiligheten utlyses en tredje gang, denne gangen med høyeste bud fra annen omgang som prisantydning. Fortsatt skal vilkåret "forkjøpsrett for statsansatte" stå i utlysingen og gjelde som under punkt 2. Hvis høyeste bud nå kommer fra en ikke-statsansatt, og det ikke er noen statsansatt som vil gjøre forkjøpsrett gjeldende, skal høystbydende kunne få tilslaget.

Det sier seg selv at dersom man gjennomfører et salg i henhold til denne prosedyren, må alle forutsetninger dokumenteres overfor borettslaget.

Det er unødvendig å legge til at en selger som ikke er fornøyd med budene, kan avbryte salgsforsøket allerede etter første utlysing eller senere, men intensjonen har vært at de tre utlysingene skal ses som en sammenhengende prosess. Det vil for eksempel ikke være anledning til å avbryte etter første utlysing, vente noen måneder og så hevde at man nå setter prosessen i gang igjen med utlysing nummer to.

Til: Ann-Tove Sundby, Obos Eiendomsforvaltning
Fra: Odd Raaum, p.v.a. Rektorhaugen borettslag, 10.02.2010.

Teksttillegg vedrørende statsansattklausulen i Obos' standardbrev til meglere.

Med utgangspunkt i spørsmål fra en eiendomsmegler har styret i Rektorhaugen borettslag 8.2. i år vedtatt en presisering i teksten i det standardbrevet som eiendomsmeglere får fra Obos. Det gjelder de avsnittene som nå lyder slik:

Særskilte begrensninger/klausuler: Statsansatte har fortrinnsrett som kjøpere, men det kan gjøres unntak forutsatt at følgende prosedyre for utlysinger (annonserunder) er fulgt:
Ved første gangs utlysing skal det i annonseteksten stå "Forbeholdt statsansatte". Ved andre gangs og alle senere utlysinger skal det i stedet stå "Forkjøpsrett for statsansatte".
Salg til ikke-statsansatt kan tidligst skje etter tredje gangs utlysing.
Ved salg til statsansatt må det foreligge skriftlig bekreftelse fra arbeidsgiver av vedkommendes ansettelsesforhold.
Ved salg til ikke-statsansatt må megleren dokumentere at utlysingsprosedyren er fulgt.
Styret i borettslaget kan gi nærmere opplysninger (rektorhaugen@borettslag.net).

I det avsnittet som ender med "Salg til ikke-statsansatt kan tidligst skje etter tredje gangs utlysing" gjøres følgende tilføyelse (uten nytt avsnitt):
Etter at budet fra en ikke-statsansatt budgiver er blitt akseptert, må en eventuell statsansatt gjøre sin forkjøpsrett gjeldende innen 24 timer.

****

Alt 1- PR. blokk - skifte varmepumpe og bruke kun avtrekksluft som i dag.

Skifte til ny varmepumpe med omtrent samme effekt og fortsatt bruke kun avtrekksluft som oppvarmingskilde.

Besparelsen ved dette alternative er at nye varmepumper er mer effektive i drift.
COP(effektfaktor) på eksisterende varmepumpe er ca. 2.5 og nye varmepumper ligger på 4-4,5 .

Gammel varmepumpe: 1 kWh inn på kompressoren gir det 2.5 ut på i varme.

Ny varmepumper gir 1 kWh inn og 4 kWh ut.

Det vi kan regne besparelsen av er el forbruket til varmepumpen og varmtvann som er ca. 498527/4=124631,75 pr. blokk.

Dette er en sum som ikke er splittet i forbruk til el-kolber i beredere og el-tilførsel til varmepumpene.

Vi antar at forbruk til varmepumpen er 70% av 124631 kWh.

Det gir 124631*0,7= 87241 kWh som vi kan få en besparelse av.

Besparelse for pr. blokk blir ca. 87241/4= 21810 kWh

Besparelse 22.000 kWh pr. år. pr. blokk ift. de varmepumpen som er installert i dag (hvis de går).

Kostnader for ny varmepumpe, se vedlagte tilbud 5644-2, dette er priset pr. blokk.

Sum kr.: 385.861.- eks. mva.

Alt 2 - Pr. blokk- skifte varmepumpe, bruke avtrekksluft som i dag samt bore 2 x 400 m energibrønner.

Beregninger er utført pr. blokk og vil i praksis avvike noe så dette blir et gjennomsnitt:

Årsmiddel temperatur: 5,7° C

Antatt varmebehov/tappevann : 250 175 kWh /år

Varmtvann av dette: 50000 kWh/år

Avtrekksluft 3300 m3/h - som gir 16,5 kW energi.

Bruk avtrekksluften som energikilder er viktigst som energikilde før boring.

Alt 2: Varmepumpe Thermia Mega M og 2 x 400 m borehull tilbud 5713 kr.: 820.428 .- eks. mva.

For å sammenligne de to alternativene har vi brukt samme energiforbruk på begge løsningene som beskrevet ovenfor:

Alt 1 - kun avtrekksluft gir en beregnet besparelse på ca. 103166 kWh/år. Energidekning varmepumpe på 54,5 %. Tilført energi fra fjernvarmen blir ca. 146834 kWh/år.

Alt 2- avtrekksluft og boring gir en beregnet besparelse på ca. 171656 kWh/år. Energidekning varmepumpe på ca. 92,7 %. Tilført energi fra fjernvarmen blir ca. 78344 kWh/år.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.03.26
Selskapsnummer: 209 **Selskapsnavn:** AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Karen Margrethe Fikse Klemetzen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Sophie Elisa Poppe og Tone Bay er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Nytt punkt til husordensreglene, under punkt 7

Følgende tekst legges til som bokstav d til husordenregel nr. 7: Det er ikke tillatt å montere elektriske avtrekksvifter til ventilasjonen, i noen rom.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Nytt punkt til husordensreglene, vedlikehold av vinduer og balkongdør

Nytt punkt nr.16 legges til husordensreglene "Vedlikehold av vinduer og balkongdører": Hver enkelt andel er ansvarlig for jevnlig vedlikehold av vinduer og balkongdør på innsiden, inkludert tetningslister og låse / åpne-mekanisme.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Vinduer og balkongdører

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Alle vinduer og balkongdører byttes ut i et felles prosjekt.
- [ ] Det byttes kun ut vinduer og dører med påvist råte og / eller punkterte glass i regi av borettslaget. Vinduer på kortvegger og inngangssiden skrapes og males, tetningslister skiftes og samtlige vinduers mekanisme justeres og smøres. Beboere må selv bekoste reparasjon av innvendige ødelagte mekanismer.

Sak 7 Bytte av varmepumpeanlegg, og boring av energibrønner

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Styret engasjerer VATEK til å bytte ut dagens varmepumper mot samme type anlegg, med nyere maskiner.
- [ ] Styret engasjerer VATEK til å bytte ut dagens varmepumper med samme type anlegg og samtidig oppgradere anlegget med brønnboring for å være mer selvforsynt i fremtiden.

Sak 8 Økonomi og nytt låneopptak

Styret kan ta opp nytt felles lån til borettslaget pålydende sum for å gjennomføre etter flertall i sak 6 og 7.

- [ ] For
- [ ] Mot

**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.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948468999
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. mars kl. 00:00 til 18. mars kl. 00:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 66.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Karen Margrethe Fikse Klemetzen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Sophie Elisa Poppe og Tone Bay er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Nytt punkt til husordensreglene, under punkt 7

Det ble funnet elektriske avtrekksvifter på noen bad og kjøkken i forbindelse med rens av ventilasjonsrørene. Dette fører til at det blåser fukt og lukt inn i andre leiligheter. Vårt ventilasjonsanlegg er ikke konstruert for elektriske vifter på bad eller i andre rom. Elektriker- og ventilasjonsfirmaene vi benyttet til rens har begge bekreftet at elektriske vifter går ut over ventilasjonsanleggets funksjon, og anbefaler å forby elektriske vifter i alle rom.

Husordensreglene ligger på Vibbo, og er i tillegg vedlagt saken her.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for ny husordensregel.

> **Forslag til vedtak:**
> Følgende tekst legges til som bokstav d til husordenregel nr. 7: Det er ikke tillatt å montere elektriske avtrekksvifter til ventilasjonen, i noen rom.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Nytt punkt til husordensreglene, vedlikehold av vinduer og balkongdør

Vi mangler et punkt i husordensreglene om jevnlig vedlikehold av vinduer og balkongdører. I forbindelse med de siste undersøkelsene har vi blitt gjort oppmerksomme på at mer jevnlig vedlikehold med smøring og bytte av tetningslister også vil være med på å forlenge levetiden til vinduer, i tillegg til utvendig maling. Det er derfor ønskelig med en tydeliggjøring av hver enkelt andelseiers ansvar vedrørende dette.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for ny husordensregel.

> **Forslag til vedtak:**
> Nytt punkt nr.16 legges til husordensreglene "Vedlikehold av vinduer og balkongdører": Hver enkelt andel er ansvarlig for jevnlig vedlikehold av vinduer og balkongdør på innsiden, inkludert tetningslister og låse / åpne-mekanisme.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Vinduer og balkongdører

Litt bakgrunn / historikk:

I april 2025 ble det avholdt et beboermøte hvor det blant annet ble informert om et mulig prosjekt for å bytte vinduer og balkongdører. De fleste vinduene ble byttet mellom 1986 og 1988.

Daværende styre engasjerte OBOS Prosjekt (OP) til å vurdere vinduer og balkongdører for så å komme med en anbefaling.

OP anbefalte en total utskiftning av vinduer / balkongdører, med bakgrunn i at det var funnet vinduer med råte og punktering. OP påpekte at de fleste vinduene uansett må skrapes og males. OP mente også at en total utskifting vil gi en god og ryddig oversikt for fremtidig oppfølging.

Borettslaget fikk i denne prosessen innvilget et tilskudd fra Oslo kommune på opp til 1,9 millioner kroner, gitt at vi bruker 10 millioner+ på en total utskiftning. Tilskuddet er på 20 % av godkjente kostnader til utskiftning av vinduer og balkongdører med U-verdi tilsvarende 0,8W/m²K eller lavere.

Da vi avholdt generalforsamling i juni 2025 var ikke medlemmene i daværende styre enige seg imellom om hvorvidt OPs anbefaling var et bærekraftig valg. Halvparten av styret mente vi burde undersøke nærmere hvor mange vinduer / balkongdører som faktisk må skiftes ut. De mente at generalforsamlingen må få anledning til å vite mer nøyaktig hvor mange vinduer som faktisk må byttes nå, og antatt levetid på resterende vinduer.

Det ble derfor lagt opp til to valgmuligheter; for OPs anbefaling eller at styret skulle gå videre med en nærmere undersøkelse. Flertallet stemte for å gjennomføre en nærmere undersøkelse slik at avgjørelsen kunne tas på et mer informert grunnlag.

Du kan lese om vindussaken i innkallingen og protokollen til årsmøtet. Du finner disse på Vibbo, og de er også vedlagt her.

Nye undersøkelser:

Etter sommeren er det gjort flere ting i anledning oppdraget fra generalforsamlingen i juni 2025.

- Først gjorde vi en undersøkelse hvor beboere selv rapporterte om de har vinduer og /eller balkongdører som har råte, er punkterte eller av annen årsak ikke fungerer slik de skal.
- Så engasjerte vi et firma (Byggmester Jens Frøne AS) som gikk igjennom alle de leilighetene hvor det var rapportert inn skader, eller mistanke om skader.
- Det ble også engasjert et låsesmedfirma (Karl Jensen AS) som gikk over vinduer og dører med feil i lukkemekanismen, og vurderte om det er mulig og vil lønne seg å reparere disse, eller om vi må bytte hele vinduet / døren.

Oppsummert:

- Det ble meldt om skader på totalt 20 balkongdører og 25 vinduer. Det dreier seg i hovedsak om feil på lukkemekanismer og dørvridere. Kun 10 vinduer på sørveggen (mot støyskjermen) har råte eller lignende som tilsier at de *må* byttes ut.
- De fleste leilighetene må bytte tetningslister rundt karmene, de er stort sett fullstendig råtne.
- Vinduene på endevegger og inngangssiden må skrapes og males.
- Frøne AS har etter avtale først og fremst sjekket de vinduene som er meldt inn i forbindelse med beboernes egenrapportering høsten 2025, men firmaet har også sett på flere av de fungerende vinduene når de først har vært inne i leilighetene. Dette for å kunne oppnå et så helhetlig bilde som mulig.
- I sin rapport fra tilstandsvurderingen er Byggmester Frønes klare anbefaling at man bør gå for å vedlikeholde vinduene ved å smøre og justere samtlige vinduer og balkong-dørenes åpne / lukkemekanismer. Videre at man utvendig maler samtlige vinduer på kortveggene og inngangspartiene. De anbefaler også at man reparerer vinduer (ca. 15 stk.) og balkongdører (ca. 20 stk.) der mekanismen er ødelagt, samt at man bytter vinduene der det er avdekket råte og punktering (ca. 10 stk.).
  I følge byggmester Frøne er det mulig å vedlikeholde nåværende vinduer slik at de kan holde i minst 20 år til.

Viktige variabler:

Styret har gjennomgått vedtektene til borettslaget og sett på de siste års praksis med tanke på hvem som er ansvarlige for hva med tanke på vedlikehold. Det er borettslagets ansvar å vedlikeholde dører og vinduer *utvendig,* men *innvendig* er det andelseier selv som skal sørge for vedlikehold. Det innebærer i praksis at det er kun ved utvendig maling eller fullt bytte at borettslaget tar kostnaden. Når det er feil på mekanismer, tetningslister og dørvridere så er dette å regne for innvendig vedlikehold. Styret vet det har vært noe ulik praksis på å etterleve dette, og flere beboere har blitt henvist til selv å stå for kostnader og reparasjon av ulik art. Det er viktig at vi nå har tydelige rammer for hva borettslaget skal bekoste av reparasjoner, og hva beboere selv står ansvarlige for.

Skulle valget falle på at kun enkelte vinduer byttes ut vil beboere som selv ønsker å bekoste bytte av ett eller flere vinduer og / eller balkongdør få mulighet til det.

Veien videre

Det dere stemmer over nå er:

1. Styret benytter firmaet som fikk anbudet i fjor og bytter ut alle vinduer og balkongdører.
   eller
   Styret engasjerer et firma som kun bytter de 10 nevnte vinduene med behov (NB! det kan dukke opp noen flere i forbindelse med med maling og derfor etter innmelding). Borettslaget besørger kostnaden.
   - Vinduer, som ikke byttes, skrapes og males av eksternt firma. Det gjelder da vinduer på kortsidene og langsiden med inngangspartiene. Borettslaget besørger kostnaden.
   - Styret bestiller en overhaling av samtlige vinduers mekanismer med smøring og bytte av råtne tetningslister. Borettslaget besørger kostnaden.
   - Beboere må selv betale for bytte av ødelagte mekanismer der hvor ikke hele vinduet må byttes. De vil få tilbud
2. på dette fra firmaet som besørger overhalingen, og det vil kunne gjøres i sammenheng med denne.

Økonomi

Vi må, uansett hvilken beslutning som blir valgt, ta opp mer lån for å gjennomføre vedlikehold av vinduer. Vi har tæret på sparekontoen med rens av ventilasjonskanaler og bytte av porttelefonene, så det skal i tillegg legges på en ny buffer her. Under sak nr. 8 vil de ulike valgene vises med utregning av hvordan de vil slå ut for hver enkelt beboer med økning av fellesgjeld.

Tilskuddet vi mottar vil som nevnt slå ulikt ut med tanke på hva vi velger å gjennomføre. Hvis vi bytter ca. 10 vinduer, vil vi for eksempel få ca. 50 000 kr i tilskudd.

Prisene vi mottok i forbindelse med anbudsrunden i fjor, på total utskiftning, gikk ut for aksept i juli 2025. Vi må derfor påregne en ny runde med innhenting av priser og ta høyde for at de har steget med opp mot én million kroner.

Styrets innstilling
Styrets flertall anbefaler generalforsamlingen å stemme på forslag 2.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Alle vinduer og balkongdører byttes ut i et felles prosjekt.

❌ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:

> Det byttes kun ut vinduer og dører med påvist råte og / eller punkterte glass i regi av borettslaget. Vinduer på kortvegger og inngangssiden skrapes og males, tetningslister skiftes og samtlige vinduers mekanisme justeres og smøres. Beboere må selv bekoste reparasjon av innvendige ødelagte mekanismer.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **7**
Antall stemmer for vedtak 2: **57**
Antall blanke stemmer: **2**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Bytte av varmepumpeanlegg, og boring av energibrønner

Vårt pumpeanlegg er utdatert og må byttes. I blokk nr. 3 har vi i siden i høst hatt nødløsninger med manuell styring, det er lite bærekraftig og dyrt. Denne saken handler ikke bare om vi skal bytte ut maskinene våre, for det må vi uansett gjøre.

I dag henter vi noe energi til oppvarming fra ventilasjonsaggregatene på loftene.. Det meste av energi kjøpes imidlertid fra et fjernvarmeanlegg på Oppsal. Styret har i lengre tid gjort undersøkelser rundt bytte av anlegg, hatt dialog med OBOS Prosjekt og sammenlignet tilbud fra to aktører. Det ene tilbudet fremstod som det beste, og kom fra nåværende leverandør, VATEK, som vi nå har avklart at tar denne jobben for oss. Det er fint med et firma som kjenner borettslaget, det gamle anlegget, og som vi har god erfaring med over flere år. I tillegg til å bytte ut varmepumpene våre er vi anbefalt å bore energibrønner og koble disse til anlegget. Det vil selvfølgelig koste en del mer, det dobbelte av kun å bytte varmepumpene, men vi vil bli nesten selvforsynt med energi - opp til 92 %. Det innebærer at vi kan kutte kostnadene på fjernvarme fra Oppsal betraktelig!

Hvordan fungerer energibrønner? Det bores små hull flere hundre meter ned i bakken. En kollektorslange installeres i borehullet og fylles med en væske som sirkulerer. Væsken tar opp varme fra fjellet rundt borehullet og transporterer den til en varmepumpe. Varmepumpen hever temperaturen til et nivå som kan brukes i varmesystemet i bygningen. Energibrønner utnytter geotermisk energi som allerede er lagret i grunnen. Når systemet først er på plass, kan det levere varme med minimalt behov for tilført strøm, kun litt energi til drift av varmepumpen og sirkulasjonspumper. Dette gjør løsningen både økonomisk og miljøvennlig.

Vedlagt kan dere se de tekniske spesifikasjonene og pristilbudet fra VATEK på de to variantene vi kan gjennomføre.
Under sak nr. 8 vil de ulike valgene vises med hvordan de vil slå ut for hver enkelt beboer med økning av fellesgjeld.

Les mer om varmepumpesystemer og energibrønner her:
https://www.novap.no https://www.varmepumpeinfo.no/energikilder-for-varmepumper/energibronn
https://www.thermia.no/
https://www.thermia.no/varmepumper/fastighetsvarmepumpar/mega-varmepumpe-for-stoerre-bygg/

Styrets innstilling
Styrets flertall anbefaler generalforsamlingen å stemme på forslag 2.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styret engasjerer VATEK til å bytte ut dagens varmepumper mot samme type anlegg, med nyere maskiner.
>
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 2:**

> Styret engasjerer VATEK til å bytte ut dagens varmepumper med samme type anlegg og samtidig oppgradere anlegget med brønnboring for å være mer selvforsynt i fremtiden.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **10**
Antall stemmer for vedtak 2: **52**
Antall blanke stemmer: **4**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Økonomi og nytt låneopptak

Det er fire alternative lånekostnader vi må se for oss:

Samtlige lånealternativer er økt med en million kroner, 1 000 000,- , for reetablere en god buffer på sparekonto. Prosjekter med rens av ventilasjon, brannsikring av gamle sjakter og bytte av porttelefoner ble gjort med midler fra denne kontoen. Sum for buffer er satt etter anbefaling fra forretningsfører basert på deres erfaringer med samme type borettslag som oss.

Vi tar opp lån for å finansiere nye varmepumper, uten brønnboring (2 100 000,-) og vi bytter kun enkelte vinduer og balkongdører og maler resten (1 000 000,-) . Dette vil innebære et totalt låneopptak på fire millioner ett hundre tusen kroner,

1. **4 100 000,- (inkl. buffer).**

   Vi tar opp lån for å finansiere nye varmepumper, med brønnboring (4 500 000,-) og vi bytter kun enkelte vinduer og balkongdører og maler resten (1 000 000,-). Dette vil innebære et totalt låneopptak på seks millioner fem
2. hundre tusen kroner, **6 500 000,- (inkl. buffer).**

   Vi tar opp lån for å finansiere nye varmepumper, uten brønnboring (2 100 000,-) og vi bytter alle vinduer og balkongdører (9 000 000,-). Dette vil innebære et totalt låneopptak på tolv millioner ett hundre tusen kroner,
3. **12 100 000,- (inkl. buffer).**

   Vi tar opp lån for å finansiere nye varmepumper, med brønnboring (4 500 000,-) og vi bytter alle vinduer og balkongdører (9 000 000,-) . Dette vil innebære et totalt låneopptak på fjorten millioner fem hundre tusen
4. kroner, **14 500 000,- (inkl. buffer).**

Hva skjer med felleskostnadene:

Alternativ 1: Låne 4 100 000,- vil resultere i en økning på ca. 4,10 %

Alternativ 2: Låne 6 500 000,- vil resultere i en økning på ca. 6,65 %

Alternativ 3: Låne 12 100 000,- vil resultere i en økning på ca. 12,35 %

Alternativ 4: Låne 14 500 000,- vil resultere i en økning på ca. 14,80 %

Dagens rente på 5,05 % er lagt til grunn for analysen, og en nedbetalingstid på 20 år.

Konkrete eksempler på økning:

Husleie p.t	Alt. 1 (4,1%)	Alt. 2 (6,65%)	Alt. 3 (12,35 %)	Alt. 4 (14,8%)
5676	5916	6054	6377	6516
6060	6315	6463	6809	6957
6466	6739	6896	7265	7423
6943	7235	7405	7801	7971

7254 7559 7737 8150 8328

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for låneopptak i tråd med avstemningen under sak 6 og 7.

> **Forslag til vedtak:**
>
> Styret kan ta opp nytt felles lån til borettslaget pålydende sum for å gjennomføre etter flertall i sak 6 og 7.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**