



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 850 127 662  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RUSTAD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Heggelund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		15 013 160	14 872 726
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 013 160</b>	<b>14 872 726</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 883 468	1 831 840
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		557 459	545 129
Annen driftskostnad		16 524 214	13 269 825
<b>Sum kostnader</b>		<b>18 965 142</b>	<b>15 646 794</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 951 982</b>	<b>-774 068</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		86 624	143 980
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>86 624</b>	<b>143 980</b>
Annen finanskostnad		997 210	1 189 397
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>997 210</b>	<b>1 189 397</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-910 586</b>	<b>-1 045 417</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 862 568</b>	<b>-1 819 485</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 862 568</b>	<b>-1 819 485</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 862 568</b>	<b>-1 819 485</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 862 568</b>	<b>-1 819 485</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 862 568	-1 819 485
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 862 568</b>	<b>-1 819 485</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		82 359 711	82 359 711
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 034 549	1 442 009
Sum varige driftsmidler		83 394 260	83 801 719
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		83 394 260	83 801 719
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		508 698	577 881
Sum fordringer		508 698	577 881
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 333 889	9 447 335
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 333 889	9 447 335
Sum omløpsmidler		3 842 587	10 025 216
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>87 236 847</b>	<b>93 826 935</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		36 600	36 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>36 600</b>	<b>36 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		30 549 382	35 411 950
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>30 549 382</b>	<b>35 411 950</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>30 585 982</b>	<b>35 448 550</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		50 680 741	52 651 926
Øvrig langsiktig gjeld		3 599 400	3 599 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>54 280 141</b>	<b>56 251 326</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>54 280 141</b>	<b>56 251 326</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		726 163	789 359
Leverandørgjeld		352 411	1 048 624
Skyldige offentlige avgifter		103 023	144 433
Annen kortsiktig gjeld		1 189 127	144 643
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 370 724</b>	<b>2 127 059</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>56 650 865</b>	<b>58 378 385</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>87 236 847</b>	<b>93 826 935</b>



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Rustad Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 14.04.2021 kl. 09.00
- Møtet er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 18.04.2021 kl. 09.00

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.

- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Har vi ikke registrert ditt mobilnummer kan dette gjøres på to måter
  - Du kan logge deg inn med BankID og registrere mobilnummeret
  - Du kan ringe OBOS på telefon 22 86 55 00 eller sende mail til [obos@obos](mailto:obos@obos), så registrerer vi det
  - Når nummeret er lagt inn kan du gå inn på [vibbo.no](http://vibbo.no) og delta
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel i postkassen i Rustadgrenda 26 innen fristen.

#### Andre kandidater

- Dersom andre kandidater ønsker å stille til verv, send en henvendelse til [heidi.svendsen@obos.no](mailto:heidi.svendsen@obos.no): innen 5. april kl. 10.00



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 14.04.kl.09.00 og er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 18.04.kl. 09.00

**Selskapsnummer:** 0266 **Selskapsnavn** Rustad Borettslag

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

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

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### 1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 2. Valg av protokollvitner:

Valg av 2 til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Iris Marie Jensen og Solveig Kjelleberg foreslås som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent.

Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 fra egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 4. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 290 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 5. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Godtgjørelse til valgkomiteen for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 3 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



**6. Forslag fra styret om nytt punkt i vedtektene 4-2(3) om korttidsutleie**

Forslaget krever 2/3 flertall

For	Mot	
-----	-----	--

**7. Forslag fra styret om etablering av andel på leil 161, for deretter å selge denne til markedspris.**

Forslaget krever 2/3 flertall

For	Mot	
-----	-----	--

**8. Forslag fra styret om å etablere Elbillading, alternativ 1- tilbud fra Ladeklar, Kr. 3 122 000,00 inkl. mva.**

For	Mot	
-----	-----	--

**9. Forslag fra styret om å etablere Elbillading, alternativ 2- tilbud fra Smart Elektro AS versjon 2 Kr. 4 617 000,00 inkl. mva.**

For	Mot	
-----	-----	--

**10. Forslag fra beboer Berit Olsen om å bytte tv-leverandør**

For	Mot	
-----	-----	--

**11. Forslag fra beboer Hege Knudsen om etablering av utendørs møteplass**

For	Mot	
-----	-----	--

**12. Forslag fra beboer Hege Knudsen om utbedring av stien bak Rustadgrenda 43**

For	Mot	
-----	-----	--

**13. Forslag fra beboer Hege Knudsen om å bygge hundevask/sykkelvask**

For	Mot	
-----	-----	--

**14. Forslag fra beboer Ingebjørg Aspholt om salg av bilen som borettslaget eier**

For	Mot	
-----	-----	--

**15. Forslag fra beboer Ingebjørg Aspholt om å installere varmeovner i oppgangene**

For	Mot	
-----	-----	--

**16. Forslag fra beboer Ingebjørg Aspholt om utskiftning av 368 inngangsdører**

For	Mot	
-----	-----	--

**17. Forslag fra beboer Ingebjørg Aspholt om utskiftning av vinduer**

For	Mot	
-----	-----	--

**18. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges 2 styremedlemmer, og 2 varamedlemmer

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem (2 år)	Solveig K Drange	
Styremedlem (2 år)	Morten Jensen	
Varamedlem (1 år)	Kjersti Eidem Dyrhaug	
Varamedlem (1 år)	Nina Frantzen	

**Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling (kun medlemslag)**

Det skal velges 1 delegert og 1 varadelegert

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert (1 år)	Erik Lurfald	
Varadelegert (1 år)	Kjersti Eidem Dyrhaug	

**Valg av valgkomite**

Det skal velges 3 medlemmer til valgkomiteen

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomite (1 år)	Nasir Mushtaq Ahmed	
Valgkomite (1 år)	Kaja Santelmann	
Valgkomite (1 år)	Erik Lurfald	

**Skjemaet leveres styrets postkasse i Rustadgrenda 26 innen fristen 18.04.2021 kl. 09.00, slik at din deltagelse blir registrert.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Rustad Borettslag  
avholdes digitalt på vibbo.no.  
Møtet åpnes 14.april kl.09.00 og lukkes 18.april kl.09.00.

---

Til behandling foreligger:

- 1. Godkjenning av møteinnkallingen**
- 2. Valg av protokollvitner**  
som protokollvitner er foreslått Iris Marie Jensen og Solveig Kjelleberg
- 3. Årsrapport og regnskap for 2020**  
Årsrapport og regnskap for 2020  
Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital
- 4. Godtgjørelse til styret**
- 5. Godtgjørelse til valgkomiteen**  
Forslag til generalforsamlingen.
- 6. Forslag fra styret om nytt punkt i vedtektene 4-2(3) om korttidsutleie**  
forslaget krever 2/3 flertall
- 7. Forslag fra styret om etablering av andel på leil 161, for deretter å selge denne til markedspris.**  
forslaget krever 2/3 flertall
- 8. Forslag fra styret om å etablere Elbillading, alternativ 1- tilbud fra Ladeklar, Kr. 3 122 000,00 inkl. mva.**
- 9. Forslag fra styret om å etablere Elbillading, alternativ 2- tilbud fra Smart Elektro AS versjon 2 Kr. 4 617 000,00 inkl. mva.**
- 10.Forslag fra beboer Berit Olsen om å bytte tv-leverandør**
- 11. Forslag fra beboer Hege Knudsen om etablering av utendørs møteplass**
- 12. Forslag fra beboer Hege Knudsen om utbedring av stien bak Rustadgrenda 43**
- 13. Forslag fra beboer Hege Knudsen om å bygge hundevask/sykkelvask**
- 14. Forslag fra beboer Ingebjørg Aspholt om salg av bilen som borettslaget eier**
- 15. Forslag fra beboer Ingebjørg Aspholt om å installere varmeovner i oppgangene**
- 16. Forslag fra beboer Ingebjørg Aspholt om utskiftning av 368 inngangsdører**
- 17. Forslag fra beboer Ingebjørg Aspholt om utskiftning av vindu**

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.



**18. VALG AV TILLITSVALGTE**

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 03.03.2021

Styret i Rustad Borettslag

Christian Kongsvik Sæteren /s/ Solveig Kristin Drange /s/  
Thorbjørn Eieland /s/ Anita Jakobsen /s/ Morten Jensen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Christian Kongsvik Sæteren	Ramstadåsen 34 B
Nestleder	Solveig Kristin Drange	Welding Olsens Vei 5
Styremedlem	Thorbjørn Eieland	Rustadgrenda 53
Styremedlem	Anita Jakobsen	Rustadgrenda 47
Styremedlem	Morten Jensen	Rustadgrenda 9
Varamedlem	Kjersti Eidem Dyrhaug	Rustadgrenda 10
Varamedlem	Nina Frantzen	Rustadgrenda 41

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Kjersti Eidem Dyrhaug Rustadgrenda 10

Varadelegert

#### Valgkomiteen

Nasir Mushtaq Ahmed Rustadgrenda 5  
Erik Lerfald Welding Olsens Vei 5

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

#### Generelle opplysninger om Rustad Borettslag

Borettslaget består av 366 andelseleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter. Rustad Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850127662, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Rustadgrenda 3-53 4-26  
Welding Olsens Vei 5-19

Gårds- og bruksnummer:  
167 22 32

Første innflytting skjedde i 1962. Tomten, kjøpt i 1986 er på 70 924 m<sup>2</sup>.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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



Rustad Borettslag har 2 ansatte pr. 01.01.2020.  
Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2020.

### Forretningsførsel og revisjon

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

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 15 013 160.

Dette er kr 3 080 840 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak:

- Budsjettert med salg av tjenesteleilighet, ble ikke fremmet som forslag til generalforsamlingen, grunnet pandemien.
- Reduksjon grunnet tomme leieforhold parkeringsplasser.
- Reduksjon i inntekter fra felleskostnadene, da det var budsjettert med en økning på 2,5% fra 1. juli 2020. Styret reverserte denne økningen pga pandemien.

Andre inntekter består i hovedsak av salg av nøkler og refusjon fra Selvaag.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 18 965 142.

Dette er kr 3 205 858 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak:

- Personalkostnader hvor økningen skyldes av at deltidsvaktmester ble ansatt.
- Konsulentbistand skyldes mindre behov enn forutsatt i budsjett.
- Drift og vedlikehold hvor det positive avviket skyldes progresjon i arbeidene med rehabilitering i borettslaget.
- Kommunale avgifter skylders høyere økning enn forutsatt.
- Parkeringsplasser, hvor avviket skyldes energipriser/forbruk
- Energi og fyring, hvor avviket skyldes priser og forbruk
- Tv-anlegg/bredbånd skyldes at vi budsjetterte med 1. mnd ekstra som ikke ble betalt i 2019.
- Andre driftskostnader hvor avvikene i størst grad skyldes høyere kostnader til container og vedlikehold av maskiner.

### Resultat

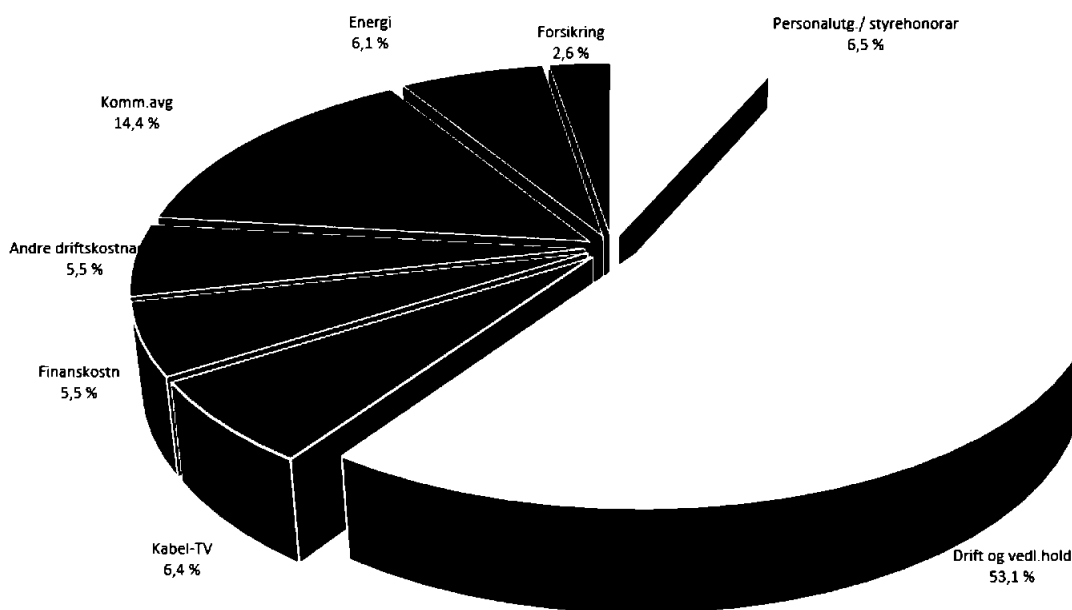
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 4 862 568 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 471 863 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 086 000 til vedlikehold som omfatter oppgradering av lekeplass, takutstikk over noen av inngangspartiene, samt til det generelle vedlikeholdet i borettslaget.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

**Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rustad Borettslag.

**Lån**

Rustad Borettslag har lån i Handelsbanken Eiendoms kreditt AS.  
Ett lån til en flytende rentesats på 1,6%.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

**Forretningsførerhonorar**

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 311 295 ink. mva.  
Fra 01.01.2021 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 319 475 ink.mva

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rustad Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Rustad Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

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

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

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

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Rustad Borettslag



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

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

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 9. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## RUSTAD BORETTSLAG ORG.NR. 850 127 662, KUNDENR. 266

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>7 898 157</b>	<b>11 196 386</b>	<b>7 898 157</b>	<b>1 471 863</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-4 862 568	-1 819 485	-5 289 000	2 676 000
Tilbakeføring av avskrivning	15 557 459	545 129	495 000	500 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -150 000	-125 438	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -1 971 185	-1 898 435	-1 872 000	-2 009 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-6 426 294</b>	<b>-3 298 229</b>	<b>-6 666 000</b>	<b>1 167 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 471 863</b>	<b>7 898 157</b>	<b>1 232 157</b>	<b>2 638 863</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	3 842 587	10 025 216		
Kortsiktig gjeld	-2 370 724	-2 127 059		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 471 863</b>	<b>7 898 157</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	15 009 066	14 869 026	15 291 000	15 085 000
Salg anleggsmidler		0	0	2 800 000	0
Andre inntekter	3	4 094	3 700	3 000	3 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>15 013 160</b>	<b>14 872 726</b>	<b>18 094 000</b>	<b>15 088 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 593 468	-1 541 840	-1 371 000	-1 645 000
Styrehonorar	5	-290 000	-290 000	-290 000	-290 000
Avskrivninger	15	-557 459	-545 129	-495 000	-500 000
Revisjonshonorar	6	-12 920	-12 530	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-3 000	-2 000	-3 000	-3 000
Forretningsførerhonorar		-311 295	-305 190	-311 000	-319 000
Konsulenthonorar	7	-19 626	-187 518	-100 000	-20 000
Kontingenter		-73 200	-73 200	-74 000	-74 000
Drift og vedlikehold	8	-9 682 548	-6 050 297	-12 725 000	-2 086 000
Forsikringer		-476 912	-417 604	-460 000	-483 000
Kommunale avgifter	9	-2 618 720	-2 428 676	-2 488 000	-2 644 000
Parkeringsplasser	10	-46 472	-55 769	-80 000	-50 000
Energi/fyring		-1 116 436	-1 484 677	-1 500 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 160 943	-1 413 261	-1 365 000	-1 250 000
Andre driftskostnader	11	-1 002 142	-839 103	-897 000	-888 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-18 965 142</b>	<b>-15 646 794</b>	<b>-22 171 000</b>	<b>-11 464 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-3 951 982</b>	<b>-774 068</b>	<b>-4 077 000</b>	<b>3 624 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	86 624	143 980	40 000	30 000
Finanskostnader	13	-997 210	-1 189 397	-1 252 000	-978 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-910 586</b>	<b>-1 045 417</b>	<b>-1 212 000</b>	<b>-948 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-4 862 568</b>	<b>-1 819 485</b>	<b>-5 289 000</b>	<b>2 676 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-4 862 568	-1 819 485		



<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	79 917 983	79 917 983
Tomt		2 441 728	2 441 728
Andre varige driftsmidler	15	1 034 549	1 442 009
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>83 394 260</b>	<b>83 801 719</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		508 698	577 881
Driftskonto OBOS-banken		1 662 727	2 373 323
Skattetrekkkonto OBOS-banken		47 749	80 824
Sparekonto OBOS-banken		1 623 414	6 993 188
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 842 587</b>	<b>10 025 216</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>87 236 847</b>	<b>93 826 935</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 366 * 100		36 600	36 600
Opptjent egenkapital		30 549 382	35 411 950
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>30 585 982</b>	<b>35 448 550</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	50 680 741	52 651 926
Borettsinnskudd	17	3 599 400	3 599 400
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>54 280 141</b>	<b>56 251 326</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		352 411	1 048 624
Skyldige offentlige avgifter	18	103 023	144 433
Påløpte renter		205 923	317 867
Påløpte avdrag		520 240	471 492
Annen kortsiktig gjeld	19	1 189 127	144 643
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 370 724</b>	<b>2 127 059</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>87 236 847</b>	<b>93 826 935</b>
Pantstillelse	20	68 789 400	68 789 400
Garantiansvar			

Oslo, 03.03.2021

Styret i Rustad Borettslag

Christian Kongsvik Sæteren /s/ Thorbjørn Eieland /s/ Anita Jakobsen

Morten Jensen /s/ Solveig Kristin Drange /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	14 448 768
Parkering	459 000
Leie	202 188
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>15 109 956</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-79 920
Parkering	-20 970
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>15 009 066</b>

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

Nøkler	3 000
Refusjon Selvaag	1 094
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>4 094</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 166 102
Overtid	-15 062
Påløpte feriepenger	-153 134
Fri bil, tlf etc.	-9 282
Fri bolig	-40 368
Naturalytelser speilkonto	49 650
Arbeidsgiveravgift	-240 180
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	22 000
Pensjonskostnader innskudd	-26 458
Yrkesskadeforsikring	-4 918
Kantinekostnader	-900
Arbeidsklær	-8 714
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 593 468</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 290 000.

I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 2 801, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 920.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 626
--	---------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-19 626</b>
-----------------------------	----------------

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

Prosjektledelse	-526 098
Nortekk, taktekking	-7 878 570
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-8 404 668</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-807 565
Drift/vedlikehold VVS	-69 150
Drift/vedlikehold elektro	-65 629
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-157 298
Drift/vedlikehold brannsikring	-92 163
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-56 115
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-20 934
Kostnader leiligheter, lokaler	-9 026
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-9 682 548</b>



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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 607 428
Feieavgift	-57 291
Renovasjonsavgift	-954 001
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 618 720</b>

**NOTE: 10****PARKERINGSPLASSER****KOSTNADER PARKERINGSPLASSER**

Elektrisk energi	-46 472
<b>SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER</b>	<b>-46 472</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-121 577
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-47 800
Diverse leiekostnader/leasing	-76 484
Verktøy og redskaper	-42 930
Telefon-/kontormaskiner	-4 775
Lyspærer og sikringer	-4 145
Renhold ved firmaer	-507 232
Andre fremmede tjenester	-6 668
Kontor- og datarekvisita	-10 932
Trykksaker	-15 468
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-744
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 801
Andre kontorkostnader	-1 345
Telefon/bredbånd	-10 960
Telefon, annet	-12 712
Porto	-4 935
Drivstoff biler, maskiner osv.	-20 816
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-101 375
Reisekostnader	-1 630
Gaver	-310
Bank- og kortgebyr	-3 003
Velferdskostnader	-3 000
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 002 142</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 049
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 226
Kundeutbytte fra Gjensidige	55 349
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>86 624</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eiendomskreditt	-997 023
Renter på leverandørgjeld	-187
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-997 210</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris 1966	21 826 400
Fasaderehabilitering 1990	40 387 083
Balkongutvidelse 1987	17 704 500
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>79 917 983</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.167/bnr.22 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 148 og 161

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 1		
Kostpris	136 250	
Avskrevet tidligere	-136 249	
		1
Feiemaskin		
Tilgang 1996	30 000	
Avskrevet tidligere	-29 999	
		1
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2018	79 545	
Avskrevet tidligere	-19 909	
Avskrevet i år	-15 909	
		43 727
Gressklipper		
Tilgang 1992	129 200	
Avskrevet tidligere	-129 199	
		1



20

Rustad Borettslag

PC med utstyr		
Tilgang 2018	15 045	
Avskrevet tidligere	-8 773	
Avskrevet i år	-5 013	
		1 259
Plentraktor		
Kostpris	212 500	
Avskrevet tidligere	-212 499	
		1
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2017	36 000	
Avskrevet tidligere	-25 000	
Avskrevet i år	-10 999	
		1
Snøfreser		
Tilgang 1993	26 840	
Avskrevet tidligere	-26 839	
		1
Strøsingelcontainer		
Tilgang 2019	125 438	
Avskrevet tidligere	-2 090	
Avskrevet i år	-25 087	
		98 261
Strømaskin		
Tilgang 2020	150 000	
Avskrevet i år	-27 500	
		122 500
Tilhenger		
Tilgang 2014	22 590	
Avskrevet tidligere	-22 589	
		1
Tørkeskap		
Kostpris	246 677	
Avskrevet tidligere	-246 676	
		1
Varebil		
Tilgang 2018	180 000	
Avskrevet tidligere	-43 500	
Avskrevet i år	-36 000	
		100 500
Wille 455 med utstyr		
Tilgang 2016	980 064	
Avskrevet tidligere	-536 702	
Avskrevet i år	-140 009	
		303 353



Avfallsanlegg		
Kostpris	2 717 777	
Avskrevet tidligere	-2 123 893	
Avskrevet i år	-296 942	296 941
Garasjeanlegg		
Kostpris	136 000	
Avskrevet tidligere	-68 000	68 000
Garasjeanlegg avskrives ikke		
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 034 549</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-557 459</b>

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken Eiendoms kreditt BM

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,60 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2007	-57 060 000	
Nedbetalt tidligere	4 408 074	
Nedbetalt i år	1 971 185	50 680 741
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-50 680 741</b>

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966	-3 599 400
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-3 599 400</b>

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-47 749
Skyldig arbeidsgiveravgift	-55 274
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-103 023</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-153 134
Påløpte kostnader	-1 035 993
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 189 127</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 599 400
Pantelån	50 680 741
Påløpte avdrag	520 240
<b>TOTALT</b>	<b>54 800 381</b>

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

Bygninger	79 917 983
Tomt	2 441 728
<b>TOTALT</b>	<b>82 359 711</b>

## Forslag til generalforsamlingen

### 6. Forslag fra styret om nytt punkt i vedtektene 4-2(3) om korttidsutleie

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven.

Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 »Overlating

av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden, slik at denne nå lyder:

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

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelder for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke.

Styret anbefaler derfor at følgende nye setning

tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk

Nytt punkt 4-2 (3)

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlata bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

#### Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget.

Forslaget krever 2/3 flertall.

### 7. Forslag fra styret om å etablere andel på tjenesteleilighet 161, for deretter å kunne selge denne til markedspris.

Bakgrunnen for dette er for å frigjøre midler til fremtidig vedlikehold. I tillegg ønsker styret at borettslaget skal gå foran som et godt eksempel ved å etterleve borettslagsloven.

#### Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

Forslaget krever 2/3 flertall.

### Informasjon til forslag 8, alternativt forslag 9.

Styret har brukt mye tid på hvordan vi skal løse dette med infrastruktur til lading av ladbare-kjøretøy på en god og rettferdig måte. Og nå som stortinget har vedtatt nye regler om elbillading i borettslag som tredder i kraft 1. januar 2021 som gir beboere laderett, så er tiden inne for å etablere dette.

Styrets tilnærming vil være at borettslaget betaler for infrastrukturen frem til ladeboks, mens den enkelte beboer må betale for selve laderen/ladeboksen, og så klart både strøm, og nettleie ut ifra faktisk målt forbruk. Vi mener at det vil være det mest rettferdige. Styret har samtidig stor forståelse for at det kan være beboere som er imot at det skal tilrettelegges for dette. Vi vil derfor minne om at dette vil føre til en sterk

økning i markedsverdien, på alle leiligheter i borettslaget. Styret har også søkt Oslo Kommune om støtte til 20% av beløpet iht. Nåværende støtteordning, vi forventer å få dekt inntil maksimalt kr 923 000,- ut av totalbeløpet avhengig av hvilken løsning som velges.

Felles for tilbudene er at de innebærer at det blir likt for alle, ved at alle som leier p-plass kan koble seg på, uavhengig av hvor de har plass. **Se vedlegg** for de konkrete tilbudene.

**8. Forslag fra styret om å etablere Elbillading, alternativ 1- tilbud fra Ladeklar, Kr. 3 122 000,00 inkl. mva.**

**Dette alternativet vil i snitt øke felleskostnadene per leilighet med ca. kr 60,- per mnd.**

- Som beboer så velger du selv om du vil kjøpe egen ladeboks for kr 21 500,- og betale kr 49,- /mnd i abonnement, **eller** om du vil leie ladeboks for kr 269,- /mnd i abonnement.

Strømprisen per kWt er summen av kraftpris (spotpris), nettleie, alle lovpålagte avgifter pluss 5 øre påslag. Sagt annerledes / forenklet så er det i praksis spotpris + **5 øre påslag**, noe som er veldig billig. Ved forbruk under 100 000kWh årlig per måler, så har vi muligheten til å unngå effektariff på nettleien med denne tilbydereren.

**9. Forslag fra styret om å etablere Elbillading, alternativ 2- tilbud fra Smart Elektro AS Kr. 4 617 000,00 inkl. mva.**

**Dette alternativet vil i snitt øke felleskostnadene per leilighet med ca. kr 85,- per mnd.**

- Som beboer så må du kjøpe egen ladeboks for kr 20 125,- til kr 22 000,- om du ønsker å lade her. Dette påkostede tilbudet inkluderer 400v transformatorer som gir høyere ladehastighet enn øvrige tilbud (Opptil 22kW vs opptil 7,4kW på konkurrerende tilbud).

Strømprisen per kWt er summen av kraftpris (spotpris), nettleie, alle lovpålagte avgifter. Pluss 15% i påslag på total kraftkostnad (av både strøm og nettleie), noe som i prinsipp innebærer at påslaget vil variere, men typisk ligge på 10-15 øre i påslag når strømmen er relativt billig, og en del høyere når strømmen er dyr. Her vil en garantert bli belastet for effektuttak på nettleien, som vil gjøre den totale kraftkostnaden vesentlig dyrere totalt sett.

**10. Forslag fra beboer Berit Olsen om å bytte tv-leverandør**

Jeg ønsker generalforsamling ta stilling til om RiksTv skal beholdes eller ikke

Mvh Berit Olsen W.O

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget ettersom vi har bindingstid/avtaleperiode frem til juni 2022 med nåværende leverandører, og vi er allerede i prosess med å innhente tilbud fra både GET (Telia), og Canal Digital (Telenor), og da oppleves det som sløsing å skulle bruke borettslagets midler på å betale bruddgebyr til nåværende leverandører.

Når tiden kommer så vil vi kalle inn til ekstraordinær generalforsamling, hvor beboerne skal få bestemme om vi skal fornye med RiksTV, eller om vi skal bytte til GET (Telia), Canal Digital (Telenor) eller Altibox (Viken fiber).

#### **11. Forslag fra beboer Hege Knudsen om etablering av utendørs møteplass**

«Sosial møteplass ute

I et borettslag er det viktig med sosiale møteplasser. I RG er det mangel på tilrettelagte hyggelige møteplasser for beboerne. Det som finnes, er gamle benker som er lite fleksible og ikke tilrettelagt på andre måter enn at de står på et tilfeldig sted. I dag er det også slik at tilgangen på sosiale møteplasser i stor grad er styrt av i hvilken blokk man bor. Utenfor enkelte blokker er det hyggelige plasser, men disse fremstår ikke som tilgjengelig for alle beboere uavhengig av adresse.

##### Forslag:

Oppgrader minimum to sosiale møteplasser med egnet møblering og utepeis/grill/bålpanne e.l.

Disse plassene må være tilpasset alle beboere og bør derfor ikke ligge i tilknytning til f.eks etablerte lekeplasser.

Benkene som finnes i dag, må oppgraderes.»

##### Styrets innstilling

Det er viktig å huske på at gnister kan fly langt (ref. Brannvernforeningen om bål & bålpanner), og vi opplever at forslaget slik det står vil redusere brannsikkerheten i borettslaget. I tillegg tror vi at beboerne som får en slik uteplass utenfor sin leilighet vil oppleve det som sjenerende, basert på tidligere tilbakemeldinger fra beboere om ansamlinger av mennesker i våre fellesarealer. Vi ber generalforsamlingen avvise forslaget.

#### **12. Forslag fra beboer Hege Knudsen om utbedring av stien bak Rustadgrenda 43**

«Stien på baksiden av RG43

Stien ut mot porten er ofte svært gjørmete og ufremkommelig.

Foreslår at det gjøres tiltak med stien for å unngå gjørme og søle ved å f.eks legge heller eller grus. Ber om at styret vurderer egnet tiltak for denne stien»

##### Styrets innstilling

Vi ber generalforsamlingen om å godkjenne forslaget.

#### **13. Forslag fra beboer Hege Knudsen om å bygge Hundevask/sykkelvask**

«Mange borettslag tilrettelegger med egnet sted for hundevask, sykkelvask etc.

Det blir mye grus og leire som dras med inn i oppgangene, og i RG har vi mange hunder. En slik vask kan plasseres i tilknytning til et vaskeri.

Eksempelvis kan en av tørkebåsene som er plassert ved siden av et vaskeri benyttes, f.eks i RG43. Da kan tørkebåsen bygges inn, slik man i dag har gjort med noen sykkelboder. Her kan det trekkes vann fra et vaskeri, ha dusj og et tilpasset hundebad (dette får man kjøpt på markedet).

Ber styret vurdere hvordan dette kan løses.»

Styrets innstilling

Styret er imot forslaget. Vi ber generalforsamlingen avvise forslaget.

**14. Forslag fra beboer Ingebjørg Aspholt om salg av bilen som borettslaget eier**

Jeg foreslår at bilen som borettslaget eier blir lagt ut til salg for det er en utgift og dem pengene som den bli solgt for og faste utgifter på den kan gå til andre saker som trengs å gjøres her .»

Styrets innstilling

Vi er av den oppfatning om at salg av varebilen, vil medføre kostnader som overstiger dagens kostnader ved å eie denne med stor margin, i tillegg til at det vil redusere handlekraften og effektiviteten til våre ansatte. Styret ber generalforsamlingen om å avvise forslaget.

**15. Forslag fra beboer Ingebjørg Aspholt om å installere varmeovner i oppgangene**

Jeg foreslår å få varmovner i oppgangen da det er da det er kaldt der om vinteren .»

Styrets innstilling

Vi har fra før varmeovner under trappa i hver eneste oppgang, vi ønsker at beboere gir beskjed til driftsleder/vaktmester om eksisterende varmeovn i oppgangen ikke fungerer som tiltenkt. Styret ber generalforsamlingen om å avvise forslaget.

**16. Forslag fra beboer Ingebjørg Aspholt om utskiftning av 368 inngangsdører**

Skifte dørene inn til leiligheten som er mere lyd dempende og som er brann dører.

Foreslår å få byttet dørene inn til leiligheten for vi hører mye inn i leiligheten av det som skjer i gangen og nye dører er brann dører også.»

Styrets innstilling

Alle inngangsdører er byttet i nyere tid og er branndører med brannklasse B30, og 35dB støydemping, dette betyr at hver enkelt leilighet allerede er en branncelle. Vi ber generalforsamlingen avvise forslaget.

**17. Forslag fra beboer Ingebjørg Aspholt om utskiftning av vindu**

Skifte vinduer

Da det trekker mye fra vinduene og det blir kaldt inne og når vinduene blir stående oppe så får man ikke lukket dem igjen så det er kanskje tiden snart å få byttet dem ut.»

Styrets innstilling

Vinduer blir den neste store kostnaden i Rustad borettslag. Men vi mener fortsatt at det å bytte ut alle vinduer før de er modne for utskifting, er uheldig ut ifra økonomi og miljø. Vi ønsker derfor at om en beboer har problemer med ett vindu, så kontakt vaktmester/driftsleder for befarings/utbedring. Styret ber generalforsamlingen om å avvise forslaget



**18. VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

Styreleder Christian Kongsvik Sæteren er ikke på valg

**Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Solveig K. Drange Welding Olsens vei 5  
Morten Jensen Rustadgrenda 9

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Thorbjørn Eieland Rustadgrenda 53  
Anita Jakobsen Rustadgrenda 47

**Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Kjersti Eidem Dyrhaug Rustadgrenda 10  
Nina Frantzen Rustadgrenda 41

**Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Erik Lurfald Welding Olsens vei 5

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Kjersti Eidem Dyrhaug Rustadgrenda 10

**Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Nasir Mushtaq Ahmed Rustadgrenda 5  
Kaja Santelmann Welding Olsens vei 17  
Erik Lurfald Welding Olsens vei 5

I valgkomiteen for Rustad Borettslag

Nasir Mushtaq Ahmed  
Erik Lurfald

## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

Vi ønsker å starte med å rette en stor takk til OBOS som igjennom sin støtteordning «OBOS tar grønt ansvar og gir tilbake» godkjente vår søknad om støtte, og bevilget kr 184 000,- til nye lekeapparater i forbindelse med rehabiliteringen av den store lekeplassen.

### Rehabilitering av takene i borettslaget

Vi har gjennomført ett rehabiliteringsprosjekt i regi av OBOS Prosjekt som har gått ut på å legge nytt takbelegg på alle takene våre. Arbeidet har vært utført som en totalentreprise iht. Norsk Standard NS8407 av utførende entreprenør Nortekk AS.

Her er det blitt benyttet ett taktekkingsmateriale med navn Derbigum SP som krever minimalt med vedlikehold, og har en dokumentert levetid på minst 45 år - belegget er selvfølgelig SINTEF sertifisert. Samtidig har det blitt installert et fallsikringssystem. Slike systemer har nå blitt lovpålagt på nye bygninger. Dette trygger vedlikeholdsarbeid på tak, og ivaretar borettslagets HMS forpliktelser.

### Brannvern

Vi har anskaffet, og nå installert brannslukningsapparater i fellesarealene i kjelleretasjen. Og det har blitt utført kontroll i regi av Norsk Brannvern.

Vi ønsker samtidig å gi en vennlig påminnelse om generelle brannvern råd:

- Lading av mobil, nettbrett og bærbar PC bør skje på dagtid under oppsyn.
- Dra ut ledninger til kjøkkenapparater etter bruk.
- Pulverslokker bør vendes minst to ganger i året for å forhindre at pulveret klumper seg.
- **Komfyrvakt hindrer mange komfyrbrenner, som er den hyppigste brannårsaken i de norske hjem.**
- Det anbefales å teste jordfeilbryter til automatsikringer to ganger i året.
- Det er anbefalt å bytte ut ioniske varslere med optiske, fordi optiske varslere oppdager ulmebrann på et mye tidligere stadier.

### Infrastruktur for lading av elbil og hybridbil

Med virkning fra 1. januar i år har vi fått nye bestemmelser i borettslagsloven og eierseksjonsloven som regulerer andels- og seksjonseiers rett til å få etablert ladepunkt i borettslaget eller sameiet. Nå som loven gir den enkelte beboer som leier parkeringsplass, retten til å få tilgang til ett fungerende ladepunkt. Så er vår ambisjon å tilby dette, til alle leietakere som ønsker det. Både i Welding Olsens vei hvor vi disponerer 20 plasser, og i Rustadgrenda hvor vi har 188 plasser. Vi minner samtidig om at beboere i Welding Olsens vei, selvfølgelig kan leie parkeringsplass i Rustadgrenda. Vi håper og tror at vi kan tilby lading til alle leietakere som ønsker det, innen desember 2021.

Det er innhentet en rekke tilbud på infrastruktur til lading av elbil og hybridbil, og vi ønsker å la deg som beboer avgjøre hvilken løsning som skal velges.

**Vi ønsker også å presisere at ut ifra ett rettferdighetshensyn, så er det er kun nødvendig infrastruktur som vil anskaffes og dekkes felles. Dette innebærer at hver enkelt beboer som ønsker ladepunkt, selv må bekoste ladeboksen og kostnader til tilkobling av denne.**

### Rehabilitering av den store lekeplassen

Det ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 21. november 2019 omdisponering av lekeplassens arealer. Senere ble det gjort en avstemning ut ifra de aktuelle innhentede tilbud, hvor dere som beboere fikk ta avgjørelsen på hvilket alternativ som skulle anskaffes. Her var det ett overveldende flertall på 51 stemmer til alternativ 1 «Slottet». Andreplassen gikk til alternativ 3 «Tårnet» med kun 10 stemmer. Kontrakten er signert, og vår leverandør Kompan har i plan å begynne arbeidet med installasjon av «Slottet» i slutten av april når telen går. Vi håper og tror derfor, at lekeplassen kan være ferdigstilt til 17. mai 2021. Vi retter samtidig en stor takk til vår vara: Kjersti Eidem Dyrhaug som har vært primus motor for dette prosjektet.



## Fast ansettelse av vår vikar Joakim

Vi har valgt å tilby Joakim Kirkelund vår suverene vikar igjennom mange år, tilbud om fast 60% stilling. Vi har gleden av å meddele at han har takket ja til stillingen.

Joakim er en ung og særdeles hyggelig mann med stor kapasitet, noe han har bevist gjennom mange år som vikar i Rustad borettslag. Som en bonus så er han utdannet tømrer, noe som kommer godt med, når man har en bygningsmasse som nærmer seg 60 år. I tillegg ser vi på Joakim som en satsning på fremtiden, og vi håper at han en dag vil kunne ta over stafettpinnen til Ketil og Tore, når de til slutt går inn i pensjonistenes rekke. Når den tid kommer vil det være av stor verdi, å ha en ferdig opplært «forvalter» som kan borettslaget vårt inn og ut.

## Smittevern Covid-19

Styret og de ansatte tar situasjonen svært alvorlig, og var tidlig ute med sterke smitteverntiltak etter at Covid-19 pandemien traff Norge. Vårt fokus har vært på desinfisering av uunnngåelige kontaktflater som dørhåndtak og dørvrider på felles inngangsdør, samt ringetablå. Vi ønsker å rette en stor takk spesielt til Ketil & Tore som har gjort en formidabel jobb med regelmessig desinfisering, og på den måten redusert risikoen din for å bli smittet av Covid-19 som beboer i Rustad borettslag. Dette kommer i tillegg til ekstratiltakene som renholds selskapet vårt har utført.

## Styret

Styret har kontor i Rustadgrenda 26 med kontortid siste tirsdagen i måneden kl 18.00- 19.00. Styrerommet har e-post styret@rustad-b.no: Se beboerportal [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no) for ytterligere informasjon.

## Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

## Retningslinjer for styrearbeid

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

## Vaktmester

Driftsleder Ketil Hartung og vaktmester Tore Hansen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

## Vaktmester har arbeidstid fra kl. 08.00 -16.30.

Unngå å ringe utenom arbeidstid

## Renhold

Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger om renhold av fellesarealene.

## Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser med motorvarmere som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med Ketil Hartung på driftsleder.[rustad@gmail.com](mailto:rustad@gmail.com); Det er strengt forbudt å lade drivbatterier på hybrid- og elbiler på motorvarme uttakene (ref. rundskriv og direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap).

## Bod

Ved salg følger det 2 boder i kjelleren med leilighetene i Welding Olsens vei, og 1 bod med leilighetene i Rustadgrenda. Noen leiligheter har oppført/leier ekstraboder i kjelleren, disse følger ikke leilighet ved salg, men går tilbake til borettslaget. Husk å si opp boden.

**Nøkler**

Bestilling av nøkler og nøkkelchip til felleslåsene gjøres ved henvendelse til driftsleder. Andelseier må selv hente nøklene og betale for nøklene hos leverandør. Nøkkelchip utleveres av driftsleder/styret og koster kr 100 ved elektronisk betaling.

**Navn på ringeklokke**

Navn på ringeklokke endres ved henvendelse til driftsleder driftsleder.rustad@gmail.com;

**Postkasseskilt**

Bestilles via [www.posten.no](http://www.posten.no)

**Vaskeri**

Fellesvaskeri finnes på 12 forskjellige steder i borettslaget, dvs i annenhver blokk og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Vaskeriene kan benyttes gratis av andelseiere.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87242082. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

**Brannsikringsutstyr**

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

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

**Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

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

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Kabel-TV**

RiksTV er borettslaget sin leverandør av kabel-tv, alle leiligheter har RiksTV via fiber og deres basispakke inkludert i felleskostnadene. Det følger også med en dekoder per leilighet, denne dekoderen er borettslagets eiendom og følger leiligheten ved salg. Kontakt RiksTV om du ønsker flere dekodere, man kan f.eks. bruke RiksTV på hytta via antenne eller i campingvogn uten å måtte tegne noe ekstra abonnement (bruk av opptil 4 dekodere totalt er inkludert i fellespakken). Ved ønske om å kjøpe utvidede programpakker eller generelle kundeservice henvendelser så treffer du RiksTV på telefon: 21 02 27 13 eller på e-post [kundeservice@rikstv.no](mailto:kundeservice@rikstv.no)

**Åpningstider RiksTV kundeservice:**

Mandag - fredag kl 08.00-20.00  
Lørdager kl 10.00-18.00 (unntatt helligdager)  
[www.rikstv.no](http://www.rikstv.no)

**Internett**

Borettslaget har fremforhandlet en kollektiv avtale om fiberbredbånd via HomeNet dette innebærer at du får Internett Unlimited med inntil 1000Mbit/s hastighet for kr 299,- per mnd. For de som ikke bruker internett noe særlig så er det inkludert i felleskostnadene en 5Mbit/s internettlinje som er installert i alle leiligheter, denne kan oppgraderes til 1000Mbit/s ved å ta en telefon til HomeNet. Vi minner om at fibermodemet følger leiligheten (hvit boks merket med «Genexsis»), samt «AirTies» WiFi-forsterkerenhet. HomeNet treffer du på telefon 38 99 01 00, chat eller på e-post [support@homenet.no](mailto:support@homenet.no)

**Åpningstider HomeNet kundeservice**

Mandag - fredag 08.00-21.00  
Fakturahenvendelser:  
Mandag - fredag 08.00-16.00  
<https://www.homenet.no/om-homenet/>

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2020	Ferdigstilt rehabilitering av takene. Drenering utvendig i Rustadgrenda 12-18. Drenering rundt søppelbrønn ved Rustadgrenda 7.
2019	Påbegynt rehabilitering av takene. Rehabilitering inngangspartiene i Rustadgrenda 25,23,21,19,14,15,13,11,10,9,8, og 7.
2018	Rehabilitering av utvendige pipebeslag piperehabilitering.
2017	Utskifting av callinganlegg, og motorvarmerstolper.
2015	Rehabilitering av fellesarealer, samt vedlikehold av blokkene. Maling sparkling av gavlvegger.
2013	Montert nye tørkeskap i alle vaskerier.
2013	Brannsikre dører i alle kjellere.



2012	Etablering av avfallsbrønner.
2011 – 2012	Avsluttet rehabilitering av våtrom.
2008	Maling av blokkene på nedre felt er utført.
2007 – 2008	Vaskeriene er oppgradert med nye stillegående og miljøvennlige vaskemaskiner.
2007	Alle hovedstrømstavler i blokkene er oppgradert.
2006	Utskiftning av vinduslister. Utskiftning av alle vinduslister på alle kjøkken og soveromsvinduer.
	Resten av leilighetsdørene ble montert (som var ca 100 stk).
2003	Diverse rehabilitering. Utskiftning av stuevinduer i Rustadgrenda. Utskiftning av inngangspartier i alle blokker, samt alle vinduer i oppgangene; maling av alle oppganger og kjellere, samt flislegging av alle gulv i vaskeriene.
2002	Rehabilitering av alle piper.
1999	Ballplass ferdigstilt.
1998	Alle bygninger malt utvendig.
1995	Diverse rehabilitering. Balkongutvidelse i Rustadgrenda, og nye balkonger i Welding Olsens vei.
1990	Diverse rehabilitering. Full rehabilitering av alle fasader, etterisolering, nye vinduer (unntatt stuevinduet), og nytt callinganlegg.