



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 987 715	15 013 160
Sum inntekter		15 987 715	15 013 160
Kostnader			
Lønnskostnad		1 772 394	1 883 468
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		545 205	557 459
Annen driftskostnad		14 161 826	16 524 214
Sum kostnader		16 479 425	18 965 142
Driftsresultat		-491 710	-3 951 982
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 916	86 624
Sum finansinntekter		58 916	86 624
Annen finanskostnad		786 236	997 210
Sum finanskostnader		786 236	997 210
Netto finans		-727 320	-910 586
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 219 030	-4 862 568
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 219 030	-4 862 568
Årsresultat		-1 219 030	-4 862 568
Totalresultat		-1 219 030	-4 862 568
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 219 030	-4 862 568
Sum overføringer og disponeringer		-1 219 030	-4 862 568



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		82 359 711	82 359 711
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		489 344	1 034 549
Sum varige driftsmidler		82 849 055	83 394 260
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		82 849 055	83 394 260
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		430 481	508 698
Sum fordringer		430 481	508 698
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 468 767	3 333 889
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 468 767	3 333 889
Sum omløpsmidler		3 899 248	3 842 587
SUM EIENDELER		86 748 302	87 236 847

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		36 700	36 600
Sum innskutt egenkapital		36 700	36 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		33 150 455	30 549 382
Sum opptjent egenkapital		33 150 455	30 549 382
Sum egenkapital		33 187 155	30 585 982
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		48 558 299	50 680 741
Øvrig langsiktig gjeld		3 609 300	3 599 400
Sum annen langsiktig gjeld		52 167 599	54 280 141
Sum langsiktig gjeld		52 167 599	54 280 141
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		736 113	726 163
Leverandørgjeld		265 918	352 411
Skyldige offentlige avgifter		96 952	103 023
Annen kortsiktig gjeld		294 566	1 189 127
Sum kortsiktig gjeld		1 393 549	2 370 724
Sum gjeld		53 561 148	56 650 865
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 748 302	87 236 847



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 281929

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 28.05.2022



Organisasjonsnr: 850 127 662
RUSTAD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 987 715	15 013 160
Sum inntekter		15 987 715	15 013 160
Kostnader			
Lønnskostnad		1 772 394	1 883 468
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		545 205	557 459
Annen driftskostnad		14 161 826	16 524 214
Sum kostnader		16 479 425	18 965 142
Driftsresultat		-491 710	-3 951 982
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 916	86 624
Sum finansinntekter		58 916	86 624
Annen finanskostnad		786 236	997 210
Sum finanskostnader		786 236	997 210
Netto finans		-727 320	-910 586
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 219 030	-4 862 568
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 219 030	-4 862 568
Årsresultat		-1 219 030	-4 862 568
Totalresultat		-1 219 030	-4 862 568
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 219 030	-4 862 568
Sum overføringer og disponeringer		-1 219 030	-4 862 568



Organisasjonsnr: 850 127 662
RUSTAD BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	82 359 711	82 359 711
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	489 344	1 034 549
Sum varige driftsmidler	82 849 055	83 394 260
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	82 849 055	83 394 260
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Andre fordringer	430 481	508 698
Sum fordringer	430 481	508 698
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3 468 767	3 333 889
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	3 468 767	3 333 889
Sum omløpsmidler	3 899 248	3 842 587
SUM EIENDELER	86 748 302	87 236 847

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	36 700	36 600
Sum innskutt egenkapital	36 700	36 600



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	33 150 455	30 549 382
Sum opptjent egenkapital	33 150 455	30 549 382
Sum egenkapital	33 187 155	30 585 982
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	48 558 299	50 680 741
Øvrig langsiktig gjeld	3 609 300	3 599 400
Sum annen langsiktig gjeld	52 167 599	54 280 141
Sum langsiktig gjeld	52 167 599	54 280 141
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	736 113	726 163
Leverandørgjeld	265 918	352 411
Skyldige offentlige avgifter	96 952	103 023
Annen kortsiktig gjeld	294 566	1 189 127
Sum kortsiktig gjeld	1 393 549	2 370 724
Sum gjeld	53 561 148	56 650 865
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	86 748 302	87 236 847



Organisasjonsnr: 850 127 662
RUSTAD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

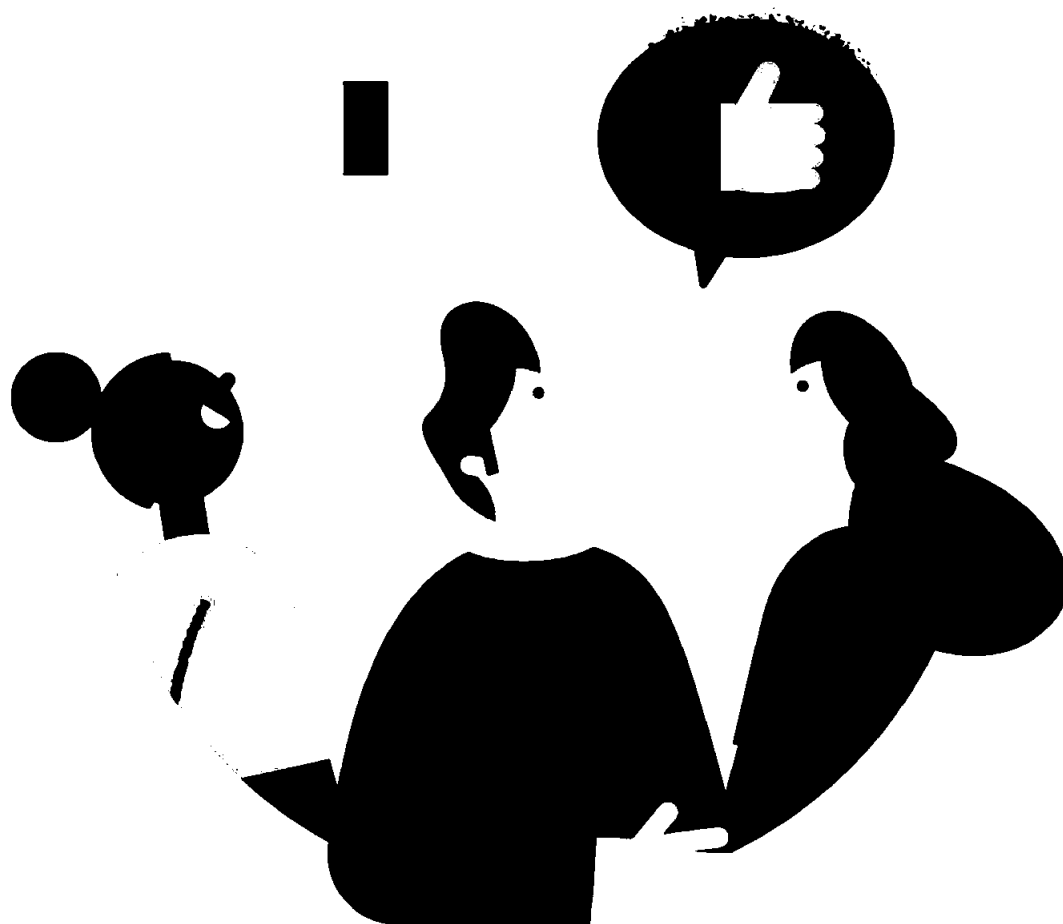
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0266 Rustad Borettslag





Til andelseierne i Rustad Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Rustad Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Rustad Borettslag
avholdes torsdag 21.april 2022 kl. 18.00 på
Skullerudstua Innregistrering fra kl.17.30**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret - Øke styrets godtgjørelse fra kr 290 000 til kr 390 000
(se redegjørelse for forslaget under styrets arbeid)
- B) Valgkomiteen

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om tilføyelse under borettslagets vedtekter punkt 9.4
Forslaget krever 2/3 flertall
- B) Forslag fra styret om nytt punkt 1-3 i borettslagets vedtekter om kommunikasjon mellom styret og andelseiere.
Forslaget krever 2/3 flertall
- C) Forslag fra styret om nytt punkt 4-4 i vedtektene- Laderett
Forslaget krever 2/3 flertall
- D) Forslag fra styret om å utvide parkeringsplassrekken fra Rustadgrenda 12 til Rustadgrenda 49, for bedre plass til eksisterende parkeringsplasser
- E) Forslag fra styret om valg av tv og bredbåndsløseleverandør
- F) Forslag fra Hege Knudsen med flere om oppgradering sosial uteplass
- G) Forslag fra Hege Knudsen med flere om utarbeiding av vedlikeholdsplan for borettslaget
- H) Forslag fra Hege Knudsen med flere om at et styremedlem kun kan ha verv i styret i inntil 3 perioder av gangen.
- I) Forslag fra Frank Barlie om at borettslaget skal gå til innkjøp av/lease en elektrisk drevet «golfbil» m/ lasteplan til bruk for driftsleder og vaktmester
- J) Forslag fra Frank Barlie om at lastebilen tilhørende selges
- K) Forslag fra Anne Løken om at det lages regler for hvor lenge man kan ha julelys på balkong etter jul.
- L) Forslag fra Homma Latif om at trærne ved Rustadgrenda 9, foran de kommunale ladestasjonene beskjæres.
- M) Forslag fra Ingebjørg Aspholt om større søppelkasser
- N) Forslag fra Katrin Kristensen om at vegger i oppgangene repareres og males
- O) Forslag fra Edem Kofi Sefenu om at styret iverksetter en prosess for energi effektiviserende tiltak



- P) Forslag fra Ingeborg Sophie Bjønnes Ribu om å anskaffe et minibibliotek med gitte retningslinjer for bruk/vedlikehold
- Q) Forslag fra Ingeborg Sophie Bjønnes Ribu om at borettslaget skal gå til anskaffelse av en elektrisk lastesykkel og lager regler for bruk
- R) Forslag fra Ingeborg Sophie Bjønnes Ribu om å utrede mulighet for å installere sykkelvaskestasjoner i tilknytning til vaskerom og/eller sykkelboder på borettslagets område
- S) Forslag fra Ingeborg Sophie Bjønnes Ribu om å gå til anskaffelse av bikuber og kursing av beboere som har lyst til å ta del i borettslagets birøkterlag
- T) Forslag fra styret om nytt punkt i husordensreglene - balkongdekke

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 08.03.2022

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



ÅRSRAPPORT FOR 2021

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		
Erik Lurfald		Welding Olsens Vei 5
Varadelegert		
Kjersti Eidem Dyrhaug		Rustadgrenda 10

Valgkomiteen

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

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Rustad Borettslag

Borettslaget består av 367 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. 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 m².

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.

Rustad Borettslag har 2 ansatte. Det er ikke registrert ulykker eller skader i 2021.

**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 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 15 987 715.

Dette er 899 715 høyere enn budsjettet og skyldes blant annet tilskudd fra Oslo kommune med kr 787 602, samt tilskudd fra OBOS på kr 184 000. I tillegg har vi redusert tomme leieforhold (tjenesteleil 161 ble gjort om til andel og solgt, derfor reduserte leieinntekter)

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 16 479 425.

Dette er kr 4 985 425 høyere enn budsjettet og skyldes:

Personalkostnader

Lavere forbruk enn antatt, da deltidsansatt sluttet i perioden.

Drift og vedlikehold

Kostnaden beløper seg til kr 6 376 085, mot budsjettet kr 2 086 000.

Avviket utgjør kr 4 290 085 og skyldes blant annet etablering av ladeanlegg på 209 parkeringsplasser, samt rehabilitering av takene.

Parkeringsplasser

Kostnaden beløper seg til kr 0, mot budsjettet kr 50 000. Kostnaden gjelder energikostnader knyttet til parkeringsplassene og bokføres sammen med andre energikostnader.

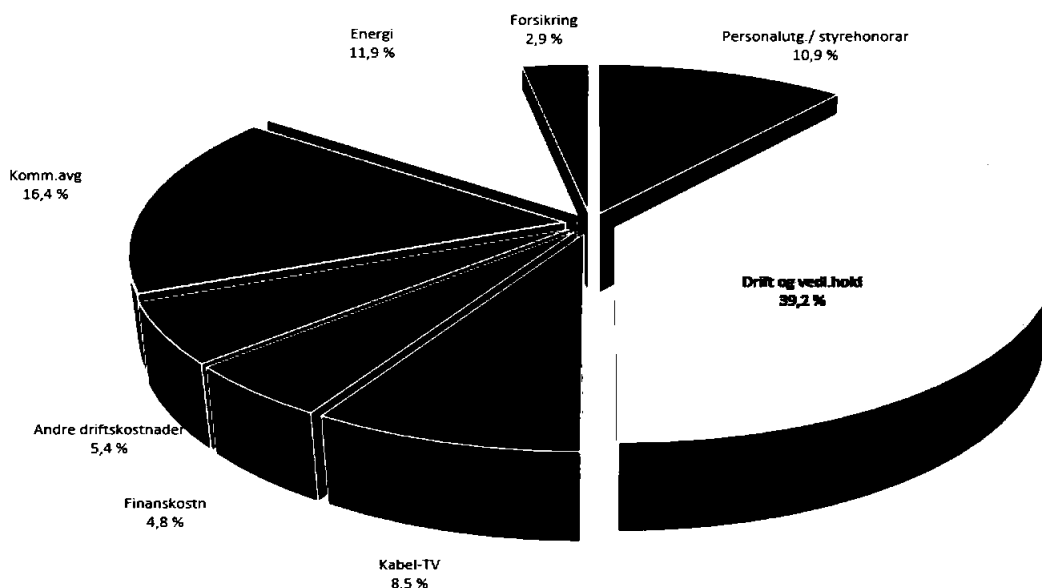
Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 219 030 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 31.12.2021 kr 2 505 699 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 11 671 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av balkongdekke, samt generelt vedlikehold

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Styret har inngått fastprisavtale fra 01.11.2021-31.12.2026 og har budsjettert med kr 2 180 000 for 2022

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca kr 10 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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 1,95%.

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

Forretningsførerhonorar

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 320 736 ink. mva.
Fra 01.01.2021 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 327 056 ink. mva

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2,5 % fra 01.05.2022. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rustad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Rustad Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



Uavhengig revisors beretning - Rustad Borettslag

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 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>.

Oslo, 10. Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



RUSTAD BORETTSLAG ORG.NR. 850 127 662, KUNDENR. 266 INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 471 863	7 898 157	1 471 863	2 505 699
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 219 030	-4 862 568	2 646 000	-7 955 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	545 205	557 459	500 000	540 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-150 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-2 122 442	-1 971 185	-2 009 000	-2 266 000
Tillegg nye langs. Lån					10 000 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		9 900	0	0	0
Kapitalutvidelse ny andel	20	3 820 103	0	0	0
Investering i aksjer/andeler		100	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 033 836	-6 426 294	1 137 000	319 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 505 699	1 471 863	2 608 863	2 824 699
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 899 248	3 842 587		
Kortsiktig gjeld		-1 393 549	-2 370 724		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 505 699	1 471 863		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 987 262	15 009 066	15 085 000	15 533 000
Andre inntekter	3	1 000 453	4 094	3 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		15 987 715	15 013 160	15 088 000	15 543 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 482 394	-1 593 468	-1 645 000	-1 669 000
Styrehonorar	5	-290 000	-290 000	-290 000	-290 000
Avskrivninger	14	-545 205	-557 459	-500 000	-540 000
Revisjonshonorar	6	-14 420	-12 920	-12 000	-15 000
Andre honorarer		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Forretningsførerhonorar		-319 075	-311 295	-319 000	-327 000
Konsulenthonorar	7	-31 044	-19 626	-20 000	-30 000
Kontingenter		-73 200	-73 200	-74 000	-74 000
Drift og vedlikehold	8	-6 376 085	-9 682 548	-2 086 000	-11 671 000
Forsikringer		-475 708	-476 912	-513 000	-485 000
Kommunale avgifter	9	-2 673 976	-2 618 720	-2 644 000	-2 749 000
Parkeringsplasser		0	-46 472	-50 000	0
Energi/fyring		-1 933 676	-1 116 436	-1 200 000	-2 180 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 382 683	-1 160 943	-1 250 000	-1 407 000
Andre driftskostnader	10	-878 959	-1 002 142	-888 000	-911 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-16 479 425	-18 965 142	-11 494 000	-22 351 000
DRIFTSRESULTAT		-491 710	-3 951 982	3 594 000	-6 808 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	58 916	86 624	30 000	30 000
Finanskostnader	12	-786 236	-997 210	-978 000	-1 177 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-727 320	-910 586	-948 000	-1 147 000
ÅRSRESULTAT		-1 219 030	-4 862 568	2 646 000	-7 955 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 219 030	-4 862 568		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	79 917 983	79 917 983
Tomt		2 441 728	2 441 728
Andre varige driftsmidler	14	489 344	1 034 549
SUM ANLEGGSMIDLER		82 849 055	83 394 260
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		430 481	508 698
Driftskonto OBOS-banken		2 796 064	1 662 727
Skattetrekkkonto OBOS-banken		47 149	47 749
Sparekonto OBOS-banken		625 554	1 623 414
SUM OMLØPSMIDLER		3 899 248	3 842 587
SUM EIENDELER		86 748 302	87 236 847
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 367 * 100		36 700	36 600
Annen innskutt egenkapital	20	3 820 103	0
Opptjent egenkapital		29 330 352	30 549 382
SUM EGENKAPITAL		33 187 155	30 585 982
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	48 558 299	50 680 741
Borettsinnskudd	16	3 609 300	3 599 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		52 167 599	54 280 141
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		265 918	352 411
Skyldige offentlige avgifter	17	96 952	103 023
Påløpte renter		197 732	205 923
Påløpte avdrag		538 381	520 240
Annen kortsiktig gjeld	18	294 566	1 189 127
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 393 549	2 370 724
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 748 302	87 236 847



14

Rustad Borettslag

Pantstillelse	19	60 669 300	68 789 400
Garantiansvar		0	0

Oslo,08.03.2022

Styret i Rustad Borettslag

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

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	14 509 370
Parkering	459 200
Leie	93 388
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	15 061 958

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-70 096
Parkering	-4 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 987 262

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilskudd Oslo Kommune	787 602
Nøkler	2 800
Tilskudd Obos	184 000
Skadeoppgjør	25 501
Nettinnbet	550
SUM ANDRE INNTEKTER	1 000 453

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 051 329
Overtid	-14 458
Annen lønn, ikke feriepengar	-18 400
Påløpte feriepengar	-139 821
Fri tlf etc.	-9 374
Fri bolig	-39 840
Naturalytelser speilkonto	49 214
Arbeidsgiveravgift	-224 059
Pensjonskostnader innskudd	-22 851
Yrkesskadeforsikring	-6 343
Arbeidsklær	-2 124
Andre personalkostnader	-3 010
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 482 394

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 2020/2021, og er på kr 290 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 732, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 420.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-1 288
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 756
SUM KONSULENTHONORAR	-31 044

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt (Prosjektledelse)	-256 101
KOMPAN Norge AS (Hovedentreprenør I)	-743 925
Nortekk AS (Hovedentreprenør II)	-615 299
Ladeklar AS (infrastruktur el. bil)	-3 938 010
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-5 553 334



Drift/vedlikehold bygninger	-52 770
Drift/vedlikehold VVS	-135 065
Drift/vedlikehold elektro	-156 007
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-60 396
Drift/vedlikehold brannsikring	-100 725
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-257 833
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-47 555
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-399
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 376 085

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 631 775
Feieavgift	-78 660
Renovasjonsavgift	-963 541
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 673 976

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-80 083
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-41 181
Diverse leiekostnader/leasing	-44 658
Verktøy og redskaper	-22 633
Driftsmateriell	-59 146
Renhold ved firmaer	-487 329
Obligatorisk tjenestepens	-18 097
Kontor- og datarekvisita	-22 927
Trykksaker	-9 401
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 732
Andre kontorkostnader	-8 367
Telefon/bredbånd	-15 162
Telefon, annet	-9 223
Porto	-4 605
Drivstoff biler, maskiner osv.	-20 155
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-21 713
Reisekostnader	-1 157
Bank- og kortgebyr	-2 995
Velferdskostnader	-4 895
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-878 959

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 140
Kundeutbytte fra Gjensidige	56 776
SUM FINANSINNTEKTER	58 916

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eiendoms kreditt	-785 248
Renter på leverandørgjeld	-988
SUM FINANSKOSTNADER	-786 236

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.167/bnr.22 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 148

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

NOTE: 14**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	-35 818	
Avskrevet i år	-15 909	
		27 818
Gressklipper		
Tilgang 1992	129 200	
Avskrevet tidligere	-129 199	
Avskrevet i år	-1	
		0



19

Rustad Borettslag

PC med utstyr		
Tilgang 2018	15 045	
Avskrevet tidligere	-13 786	
Avskrevet i år	-1 258	
		1
Plentraktor		
Kostpris	212 500	
Avskrevet tidligere	-212 499	
		1
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2017	36 000	
Avskrevet tidligere	-35 999	
		1
Snøfreser		
Tilgang 1993	26 840	
Avskrevet tidligere	-26 839	
Avskrevet i år	-1	
		0
Strøsingelcontainer		
Tilgang 2019	125 438	
Avskrevet tidligere	-27 177	
Avskrevet i år	-25 087	
		73 174
Strømaskin		
Tilgang 2020	150 000	
Avskrevet tidligere	-27 500	
Avskrevet i år	-30 000	
		92 500
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	-79 500	
Avskrevet i år	-36 000	
		64 500
Wille 455 med utstyr		
Tilgang 2016	980 064	
Avskrevet tidligere	-676 711	
	-140 009	
		163 344



20

Rustad Borettslag

Avfallsanlegg			
Kostpris	2 717 777		
Avskrevet tidligere	-2 420 836		
Avskrevet i år	-296 940		
			1
Garasjeanlegg			
Kostpris	136 000		
Avskrevet tidligere	-68 000		
			68 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			489 344

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-545 205**

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken Eiendoms kreditt BM

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,75 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2007	-57 060 000		
Nedbetalt tidligere	6 379 259		
Nedbetalt i år	2 122 442		
			-48 558 299

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-48 558 299**

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år			-9 900
Opprinnelig 1970			-3 599 400

SUM BORETTSINNSKUDD **-3 609 300**

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk			-47 149
Skyldig arbeidsgiveravgift			-49 803

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-96 952**

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger			-127 713
OBOS Eiendomsforvaltning AS			4 918
Påløpte strømkostnader			-166 853
YS			-4 918

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-294 566**

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 609 300
Pantelån	48 558 299
Påløpte avdrag	538 381
TOTALT	52 705 980

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	79 917 983
Tomt	2 441 728
TOTALT	82 359 711

NOTE: 20**ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL**

Saldo 1.1	0
Kapitalutvidelse ny andel (salg av tjenesteleilighet 2021)	3 820 103
SUM ANNEN INNSKUTT EK	3 820 103

4. Forslag til generalforsamlingen

A) Forslag fra styret om tilføyelse under borettslagets vedtekter punkt 9.4

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltakelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling.

Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling. Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamling i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag. Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt i vedtektene punkt 9.4

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.

Forslaget krever 2/3 flertall

B) Forslag fra styret om nytt punkt 1-3 i borettslagets vedtekter om kommunikasjon mellom styret og andelseiere.

01.04.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i borettslagsloven.

Borettslagsloven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante lovendringene for vårt borettslag, og styret anbefaler at denne bestemmelsen tas inn i våre vedtekter.

Forslag til endring:

Vedtekter nytt punkt 1-3, gjelder kommunikasjon mellom styret og andelseiere.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Forslaget krever 2/3 flertall

C) Forslag fra styret om nytt punkt 4-4 i vedtektene- Laderett

01.01.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret gjennomgått lovendringen og kommet frem til følgende forslag til endring i vedtektene.

Ny bestemmelse punkt 4-4: Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:

- (1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.
- (2) *Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.*
- (3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Forslaget krever 2/3 flertall

D) Forslag fra styret om å utvide parkeringsplassrekken fra Rustadgrenda 12 til Rustadgrenda 49, for bedre plass til eksisterende parkeringsplasser.

Vi ønsker generalforsamlingens tillatelse til å utvide parkeringsplass rekka som går fra Rustadgrenda 12 til Rustadgrenda 49 «langrekka» med inntil maksimalt 6 meter, det skal ikke etableres flere parkeringsplasser, men vi har fått klager fra flere beboere på at plassene er for smale med tanke på moderne biler, dette innebærer at mange beboere sliter med å komme seg inn og ut av bilene sine. Vi ønsker ikke å legge opp til flere plasser, intensjonen er å bruke dette ekstra arealet til å «bredde» de eksisterende parkeringsplassene, om det kreves 2 meter eller 6 meter har vi ikke tatt stilling til, og derfor ber vi om «inntil 6 meter» for å være på den sikre siden.

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner styret forslag om omdisponering av areal tilsvarende dagens parkeringsplasser i «langrekka» ved RG12-RG49 med inntil maksimalt 6 lengdemeter ut på gressplenen mot Rustadgrenda 12.

Forslaget krever 2/3 flertall



E) Forslag fra styret om valg av tv og bredbåndsleverandør

Vi har fått tilbud fra

- Telenor kr 299,- kollektivt
- Telia (tidligere GET) kr 299,- kollektivt
- Fornyelsestilbud fra RiksTV kombinert med HomeNet kr 323,- kollektivt

Telenor

Telenor koster kr 299,- per måned kollektivt. Men det er da inkludert kun TV eller Internett, de belaster i tillegg kr 99-129,- for enten dekoder eller opptaksdekker, dette faktureres beboer individuelt. Telenor leverer som standard 20Mbps internetthastighet, men denne kan oppgraderes til 100Mbps for 58,- per måned. Og helt opptil 1000Mbps for kr 609,- per måned. Om en velger bort TV, så får en 350Mbps internetthastighet inkludert i husleien uten at en må betale noe ekstra. Telenor fremstår som det beste alternativet for de som er opptatt av ett best mulig tv tilbud, og for de som kun er opptatt av internett. Så hvis en skal bytte fra HomeNet/RiksTV så vil Telenor være ett godt alternativ. Med dette alternativet vil beboere flest betale kr 157-187,- individuelt for ett godt tjenestetilbud.

Rustadgrenda 11,
w/ Christian Kongsvik

Fornebu, 15.02.2022

Velg en avtale som passer for dine beboere!

Telenor tilbyr et av markedets beste TV- og bredbåndstilbud, og har lang erfaring med å samarbeide med utbyggere, boligbyggerlag, borettslag og sameier. Vi har ulike pakkestrukturer, lokale kontaktpersoner for styret og et dyktig kundeserviceapparat. Vi viser til tidligere samtale, og har gleden av å gi dere følgende tilbud:

Tilbud på fellesavtalen Frihet S

Frihet S er en fellesavtale som gir alle beboere fleksibilitet til å velge om de vil ha bredbånd og/eller TV. Alle får 120 poeng tilgjengelig til å velge det som passer for dem. I avtalen er Bredbånd 350 forhåndsvalgt til 120 poeng. Ved ønske om TV- og strømnetjenesten T-We tilkommer leie av T-We Boks II til 99 kroner per måned.

Hver beboer mottar ny bredbåndsruter som følger leilighetene ved kjøp og salg.

Priser og avtaledetaljer

Pris for Frihet S: Kr 299 per måned per boenhet.

Prisen er inkludert mva. Det forutsettes inngåelse av avtalen Frihet S med 72 måneders avtaletid for 368 husstander. Tilbudet er gyldig til og med 30.04.2022.

Følgende produkter og tjenester inngår i prisen:

Produkt	Pris	Antall	Sum
Frihet S	299,00 kr per mnd	368	110 032,00 kr
WiFi Ruter	0,00 kr per mnd	368	0,00 kr

Det tas forbehold om endringer i avtalekonseptet og TV i løpet av avtaleperioden.



Telia (tidligere GET)

Telia koster kr 299,- kombinert for TV & Internett, da med 10Mbps hastighet kollektivt med valgfri oppgradering fra 100Mbps til 1000Mbps internetthastighet fra kr 409,- til kr 799,- per måned.

Med dette alternativet så vil beboere flest betale 409,- individuelt for ett godt tjenestetilbud.



TILBUDET INNEHOLDER

- Kollektiv Bredbånd 10 Mbps
- Kollektiv TV & Strømming – 50 poeng
- Service og vedlikehold
- Modem/Router
- Telia box

Inkludert i fellesavtalen er 10 Mbps bredbånd og TV & Strømming – 50 poeng. Valgpoengene kan benyttes for å velge inn og ut innhold fra markedets største underholdningstilbud.

PRIS PR. HUSSTAND: 299,- / MND

PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

TV & Strømming oppgraderingspriser:

TV & Strømming – 110 poeng: 149,- / MND

Bredbånd oppkjøpspriser:

100/100	250/250	500/500	750/750	1000/1000
Mbps	Mbps	Mbps	Mbps	Mbps
409,-	489,-	559,-	649,-	799,-

Priser og hastigheter kan endres.

Se [Telia.no](https://www.telia.no) for mer informasjon om produkter og tjenester.



Fornyelsestilbud fra RiksTV kombinert med HomeNet

RiksTV og HomeNet koster kombinert kr 323,- for videreføring av TV pakken vår, og oppgradering fra 5Mbps til 10Mbps hastighet kollektivt, med samme mulighet som tidligere, for valgfri oppgradering til 1000/1000Mbps internetthastighet for kr 299,- ekstra per måned. Med dette alternativet så vil beboere flest betale 299,- individuelt for ett godt tjenestetilbud.

Vedlegg 1

Kollektiv avtale 36 måneder, gjeldende fra 01.03.2022.

Alle priser er inkl. mva.

Huseier tegner avtale om TV-leveranse, 367 boenheter a` kr 293,- per enhet per måned inkl.mva., Abonnementsavgiften faktureres Huseier forskuddsvis pr måned, kvartal, halvårlig eller årlig.

RiksTV kan justere månedsprisen Huseier skal betale ved utvidelse av antallet Husstander som kan benytte seg av det kollektive innholdstilbudet. RiksTV kan justere månedsprisen iht avtale.

Tilbud 2 10/10 mbps

Kollektiv 10/10 mbps

kr 30,- per måned via fellesutgiftene
Inkl Wifi Premium

Valgfri oppgraderinger:

1000/1000 mbps 299,-

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen ta stilling til forslaget.

F) Forslag fra Hege Knudsen med flere om oppgradering sosial uteplass.

Oppgradering sosial uteplass

Det er etablert flere sittegrupper i borettslaget, og disse omfattes ikke av forslaget.

Forslaget går ut på å etablere en sosial uteplass på et nøytralt område i borettslaget med fleksibel møblering og utepeis/ildsted.

Med fleksibel møblering menes en moderne sittegruppe hvor benk og bord ikke er festet sammen, men som gir mer rom for variasjon i bruken av sittegruppen.

Plasseringen bør være på et mest mulig nøytralt sted slik at alle beboere kan benytte seg av sitteområdet uten at beliggenheten i seg selv gir sterkere eierskap for de som bor direkte tilknyttet sitteområdet.

I dag oppleves det slik at en del av blokkene har egne sitteområder, mens andre blokker ikke har tilgang til hyggelige sosiale uteområder. Selv om alle uteområdene skal kunne disponeres av alle beboere uavhengig av hvilken blokk man bor i, fungerer det ikke slik i praksis.

For å skape en god uteplass foreslås det her å sette opp en utepeis/ildsted i en hyggelig setting som kan nytes av beboerne.

I fjor gikk styret imot et slikt forslag pga brannfare ved ildsted, men det finnes peiser/ildsteder som er ment for utendørs bruk på en trygg måte. Vi bør kunne forvente at beboerne i borettslaget er ansvarfulle og kan ivareta bruken av et ildsted.

På Bogerud er det andre borettslag som har samme tilbud, dvs hvor det er oppført peis på felles uteområde.

I vårt borettslag er det enkelte som har satt ut private bålpanner o.l., og vi kan ikke forstå at dette skal være tryggere enn at borettslaget har tilrettelagt et ildsted som er sikret for slik bruk.

Forslag generalforsamlingen bes votere over

Det opprettes et nytt oppgradert sosialt sitteområdet med ildsted på et mest mulig nøytralt område i borettslaget slik at sitteområdet kan benyttes av alle beboere.

Forslagsstillere: Bente Flatebø, Jon-Erik S. Hagen, Gro Underhaug, Tone Flatebø Henriksen, Bente Joten, Hege Knudsen

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget dersom forslagsstillere etablerer en egen arbeidsgruppe for å finne en plassering og et kostnadsestimat for av plassen. I tillegg bør det utarbeides retningslinjer for drift og bruk av plassen. Styret og arbeidsgruppen vil deretter sette seg ned, samarbeide og ferdigstille forslaget.

G) Forslag fra Hege Knudsen med flere om utarbeiding av vedlikeholdsplan for borettslaget

Blokkene våre begynner å bli gamle og det er kontinuerlig forbedringer og vedlikehold som utføres på bygningsmassen.

Denne våren starter utbedring av verandaer, vinduer er et tema mange beboere har tatt opp de siste årene, flere kommenterer dårlig isolasjon og blokkenes fasader har behov for rehabilitering i løpet av en viss fremtid da de fremstår slitt og lite attraktive. Eksempelvis vil etterisolering redusere strømutgifter, gi bedre innelima, bidra til et miljøvennlig borettslag og forhindre fuktskader som kan få følger for byggets konstruksjon.

Forslagsstillerne etterlyser en langtidsplan for rehabilitering av ulike deler/områder av borettslaget.

Dersom denne planen finnes, skal ikke forslaget legges frem på generalforsamling, men planen må deles med beboerne.

Dersom det ikke finnes en langtidsplan ber forslagsstillerne om at dette utarbeides slik at det kan skape ro for beboerne å ha innsikt i hva som er planlagt og når det er planlagt.

Forslag generalforsamlingen bes votere over

Det utarbeides en langsiktig vedlikeholdsplan for bygningsmasse og annet i borettslaget.

Denne planen gjøres kjent for beboerne.

Planen bør blant annet inneholde:

- Beskrivelse av hva som skal utføres
- Tidspunkt for arbeidet
- Hvordan utbedringen skal finansieres
- Hvor mye kapital som må avsettes til formålet de kommende årene
- Plan for å bygge opp nødvendig kapital til det enkelte arbeidet som er planlagt

Forslagsstillere: Bente Flatebø, Jon-Erik S. Hagen, Gro Underhaug, Tone Flatebø Henriksen, Bente Joten, Hege Knudsen

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget.

H) Forslag fra Hege Knudsen med flere om at et styremedlem kun kan ha verv i styret i inntil 3 perioder av gangen.

Valgperiode for styret

Det er vanlig i ulike typer styre at medlemmer av styret ikke kan ha sammenhengende verv utover tidfestet antall perioder/år.

I vårt borettslag har vi ingen vedtekter som sikrer fornyelse av et styre utover at et medlem velges for 2 år av gangen. Retten til å gjenvelges har ingen begrensning.

Vi har sett tidligere at dette har ført til at enkelte styremedlemmer har hatt verv i svært mange år sammenhengende, og det kan diskuteres hvorvidt dette er Vi bør ha en kultur hvor beboere ønsker å ta del i driften av borettslaget og hvor det å stille til valg er en trygg prosess.

Styrearbeidet kan med fordel bli mer transparent i fremtiden, dvs mer åpenhet rundt arbeid som pågår i styret slik at beboere som ønsker styreverv har en viss innsikt i hva det innebærer og dermed senker terskelen for å påta seg verv.

Forslag generalforsamlingen bes votere over:

Et styremedlem kan maks stille til valg i tre perioder, slik at maks antall år et styremedlem har verv er seks sammenhengende år.

Et tidligere styremedlem kan velges på nytt etter pause i minimum 1 periode.

Dersom nytt styremedlem ikke er tilgjengelig når utskifte skal skje, må styremedlem bli stående i vervet inntil nytt medlem kan velges.

Forslagsstillere: Bente Flatebø, Jon-Erik S. Hagen, Gro Underhaug, Tone Flatebø Henriksen, Bente Joten, Hege Knudsen

Styrets innstilling:

Styret ber generalforsamlingen ta stilling til dette. Vi mener borettslaget er best tjent med kontinuitet i styrearbeidet og opplever at en slik begrensning vil virke imot sin hensikt.

Forslaget krever 2/3 flertall

I) Forslag fra Frank Barlie om at borettslaget skal gå til innkjøp av/lease en elektrisk drevet «golfbil» m/ lasteplan til bruk for driftsleder og vaktmester

Forslag om anskaffelse av en Elektrisk dreven «golfbil» til bruk av Driftsleder/Vaktmester. Det menes en slik «golfbil» med lasteplan som flere sameier / borettslag benytter i dag.

I disse tider hvor grønne utslipp er og blir en del av hverdagen, vil en slik EL Golfbil være et kjært tilskudd til vårt borettslag. Dette vil bli nok et bidra til at Rustad Borettslag kan fremstå som et grønt Borettslag. Jeg kaller dette en GOLFBIL uten helt å vite hva som er betegnelsen?

Det å skulle starte den store diesel drevne store traktoren for hver gang det skal utføres enkle gjøremål, frakte verktøy og utstyr bidrar ikke akkurat til å fremstå som «grønne».

Fordeler med en slik anskaffelse er:

Vårt borettslag vil med dette bidra vesentlig til å minske forurensede utslipp. Vil kunne spare driftsutgifter i form av diesel og slitasje. Nå som dieselprisen skyter til himmels.

Vil redusere antall driftstimer på den store traktoren, vil føre til lengre levetid og økt annenhåndsverdi på denne.

En slik EL golfbil med hengerfeste vil kunne være en **stor** avlastning for den store traktoren.

Er det mulighet for at OBOS har avtale om innkjøp av slike kjøretøy?

Er det mulighet for å søke støtte hos ENOVA eller ??? til et slik kjøretøy?



Sak:

Jeg ber generalforsamlingen stemme JA over følgende:
Generalforsamlingen ber styret gå til anskaffelse, lease/kjøp av en slik bil.

Med Vennlig Hilsen
Frank Barlie leil 112
Rustadgrenda 11

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget

- J) Forslag fra Frank Barlie om at lastebilen tilhørende borettslaget selges
Som mangeårig beboer av Rustad Borettslag ønsker jeg å fremme et forslag om
salg av borettslagets lastebil.

Begrunnelse:

At vårt borettslag i år 2022 har i sitt eie en lastebil som blir så lite brukt er for meg uforståelig. Ser at bilen står nedsnødd her i gata i ukesvis. Kan ikke være en god investering.

Vi er nå kommet så langt i år 2022 at så si alt av varer et borettslag trenger kan bestilles og leveres på døra. Mener må være mer økonomisk å leie en bil i påkomne tilfeller? Nå som dieselprisen ligger rundt kr 20.- pr liter, og tar man og hensyn til vedlikehold, avskrivninger, forsikringer etc kan ikke det å eie en lastebil som er så lite i bruk, være en forsvarlig ressursbruk.

Sak:

Jeg ber generalforsamlingen stemme JA, FOR salg av borettslagets lastebil.

Med Vennlig Hilsen
Frank Barlie
Rustadgrenda 11

Styrets innstilling

Det er riktig varebilene ikke brukes på daglig basis, men når den først er nødvendig, så er den gull verdt. Vi kan ikke bruke bilene til de ansatte til å kjøre bort ting på gjenvinningsstasjonene. Biler kan leies, men dette er både dyrt og tidkrevende.

- K) Forslag fra Anne Løken om at det lages regler for hvor lenge man kan ha julelys på balkong etter jul.

Mine naboer i RG 4 og 6 liker å pynte balkongene sine med lyslenker til jul. Dette setter jeg pris på. Problemet er at de ikke fjerner lysene etter jul. De har dem oppe hele vinteren, og kaller det vinterlys. Jeg, som har soverommene mot deres balkonger, kaller det lysforurensning. Forstår at dette er vanskelig å gjøre noe med, i alle fall i år. Mitt ønske er at vi etter hvert får regler for hvor lenge julepynten kan lyse opp min tilværelse, eller en regel som sier at de skal slå av om natten.



Selvfølgelig drar jeg ned rullegardinen (som ikke er lystett), men det er ikke poenget. Hvis det var støy som plaget meg ville ingen anbefale øreklokker? Eller? Dette er også å regne som et forslag til generalforsamlingen. Ellers trives jeg helt utmerket i Grenda.

Mvh Anne Løken RG 7.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget, og ber generalforsamlingen ta stilling til forslaget

L) Forslag fra Homma Latif om at trærne ved Rustadgrenda 9, foran de kommunale ladestasjonene beskjæres.

Forslaget er følgende:

Trærne foran Rustadgrenda 9 ved kommunale ladestasjoner beskjæres slik at det ikke faller sevje og annet på bilene som står under. Bare greiner som er over ladestasjonene, og ikke mer enn nødvendig.

Mvh,

Zolfkar Latif

På vegne av Homma Latif andelseier 0301 Rustadgrenda 9.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

M) Forslag fra Ingebjørg Aspholt om større søppelkasser

Ser at det er søppel kasser som søpla kommer ut av bånd og fugler tar ut søppelet ut av dem.

Jeg foreslår at det blir byttet ut til litt større og at det er en søppel kasse som ikke fugler får tak i søppelet.

Ønsker behandlet av generalforsamlingen.

Hilsen Ingebjørg Aspholt

Styrets innstilling

Styret er positive til dette og ber generalforsamlingen ta stilling til forslaget

N) Forslag fra Katrin Kristensen om at vegger i oppgangene repareres og males

Veggene i trappeoppgangen her i RG 14 er slitte/skadet og regner med at det er flere oppganger i borettslaget som trenger en oppussing. Jeg ønsker derfor at det i generalforsamlingen den 26.04.22, blir stemt over at veggene i oppgangene blir reparert og malt. Forslag til farge; en varm gråtone som passer til gulv/trappe-fargen.

Katrin Kristensen

Rustadgrenda 14

Styrets innstilling

Styret er positive til dette og ber generalforsamlingen ta stilling til forslaget

O) Forslag fra Edem Kofi Sefenu om at styret iverksetter en prosess for energi effektiviserende tiltak

Det ser ut som at høye strømpriser kommer til å vedvare og man kan ikke regne med at staten kommer til å dekke deler av regningen fremover. Borettslaget bør starte en prosess slik at man får sett på hvilke muligheter man har til å energieffektivisere byggene slik at strømregningene til beboere blir minimert. Enova kan gi kartleggingstøtte til borettslaget.

Styrets innstilling

Det vesentlige vi kan gjøre for å energi-effektivisere er allerede kjent, nemlig fasaderehabilitering med etterisolering og utskifting av vinduer. Dette innebærer en vesentlig kostnad, som vil øke felleskostnadene betraktelig. I tillegg så forutså styret den nåværende "strømkrisen" så vi inngikk en 5 års fastprisavtale på borettslaget sitt fellesmålte strømforbruk til en pris à 65.75 øre per kWh.

Styret ber derfor generalforsamlingen om å avvise forslaget.

P) Forslag fra Ingeborg Sophie Bjønnes Ribu om å anskaffe et minibibliotek med gitte retningslinjer for bruk/vedlikehold

Minibibliotek

Bakgrunn: Et minibibliotek gir borettslaget mulighet til å kunne ha et felles sted å dele bøker, brettspill, leker (eventuelt andre ting man kan ha lyst til å byttelåne på). I biblioteket kan beboere legge igjen bøker de har lest, låne bøker de ikke har lest ennå, eller finne et fint spill til en spillkveld. Dette er et tilbud som egner seg like godt for barn som for voksne. Man kan enten bygge sitt eget minibibliotek, eller kjøpe ferdige maler hos f.eks. minibib.no. Bøker, spill og annet utlånsmateriel er opp til borettslaget å donere. Erfaring fra andre steder tilsier at dette fungerer effektivt, og at det er høy turn-over for utlån og innlevering. Som andre delingsøkonomiske tiltak bidrar dette til en lavere miljøbelastning og bedre utnyttelse av eksisterende ressurser.

Forslag til vedtak:

Borettslaget går til anskaffelse av et minibibliotek, og setter opp retningslinjer for vedlikehold og hvordan biblioteket kan brukes på best mulig måte.

Med vennlig hilsen,
Ingeborg Ribu
Welding Olsens vei 11

Styrets innstilling

Styret opplever dette som en fin tanke, men borettslaget har ingen ledig areal til å sette opp ett minibibliotek.

- Q) Forslag fra Ingeborg Sophie Bjønnes Ribu om at borettslaget skal gå til anskaffelse av en elektrisk lastesykkel og lager regler for bruk av denne**
Bakgrunn: De fleste kjøreturene i Oslo er på under 5 km (tall fra Transportøkonomisk institutt). I en radius på 5 kilometer fra vårt borettslag finner vi en rekke fasiliteter som like enkelt kan nås på sykkel som i bil, men miljøbelastningen av sykkeltransport er langt lavere enn for korte kjøreturer. Med en lastesykkel kan man f.eks. enkelt gjennomføre innkjøp på et av de mange kjøpesentrene i Østsjøbyen eller f.eks. plantasjen og enkelt få med seg innkjøpene sine hjem. OBOS har en tilskuddsordning for miljøtiltak i tilknyttede borettslag.

Forslag til vedtak:

Borettslaget går til anskaffelse av en elektrisk lastesykkel og setter opp reglement og retningslinjer for utlån og oppbevaring slik at beboere kan låne lastesykkel ved behov.

Med vennlig hilsen,
Ingeborg Ribu
Welding Olsens vei 11

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget

- R) Forslag fra Ingeborg Sophie Bjønnes Ribu om å utrede mulighet for å installere sykkelvaskestasjoner i tilknytning til vaskerom og/eller sykkelboder på borettslagets område**
Bakgrunn: På fjorårets generalforsamling ble det fremmet et forslag om å legge til rette for dyrevask/sykkelvask i borettslaget. Det tyder på at det er ønske fra beboere om å ha et egnet sted for å spyle av skitne sykler, dyr og annet før man tar det med inn i oppgangene.
En slik løsning for vaskeområder krever en utredning av hvilke fasiliteter som trengs, hvor mange stasjoner det er hensiktsmessig å installere, hvor disse bør være, krav til drenering, osv.

Forslag til votering:

Styret skal utrede muligheten for å installere sykkelvaskestasjoner i tilknytning til vaskerom og/eller sykkelboder på borettslagets område.

Med vennlig hilsen,
Ingeborg Ribu
Welding Olsens vei 11

Styrets innstilling

Styret er imot forslaget, vi ber generalforsamlingen om å avvise forslaget

- S) Forslag fra Ingeborg Sophie Bjønnes Ribu om å gå til anskaffelse av bikuber og kursing av beboere som har lyst til å ta del i borettslagets birøkterlag
Bakgrunn: Tap av naturmangfold er en av de store utfordringene i urbane strøk. Biene spiller en viktig rolle i pollinering og opprettholdelse av det biologiske mangfoldet. Bier er ikke farlige (slik som veps kan være for allergikere), men har viktige arbeidsoppgaver med pollinering og pleie av dronninga i kuben. På Rustad er det et godt miljø for birøkt, med nærhet til skogen og et stort mangfold av markblomster. Gjennom kursing og veiledning fra et birøkterlag (f.eks. BYbi www.bybi.no) kan birøkting bli en artig aktivitet som kan bringe beboere i borettslaget sammen, lære barn og voksne om urbant landbruk og biologisk mangfold, samt gi borettslaget sin egen honning på slutten av sesongen.

Forslag til vedtak:

Borettslaget søker støtte fra OBOS' miljøtsatsing til å gå til anskaffelse av bikuber og kursing av beboere som har lyst til å ta del i borettslagets birøkterlag.

Med vennlig hilsen,
Ingeborg Ribu
Welding Olsens vei 11

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, men ber generalforsamlingen om å ta stilling til forslaget

- T) Forslag fra styret om nytt punkt i husordensreglene - balkongdekke
I forbindelse med rehabilitering av membran på balkongdekker, så foreslår styret å presisere i husordensreglene at det er forbud mot å montere festemidler i balkongdekket.
Med festemidler så menes, skruer, spiker, plugg, anker eller en hvilken som helst gjenstand som punkterer membran på balkongdekket.
Om brudd avdekkes, så vil styret bestille utbedring via entreprenør som belastes den enkelte andelseier.
En vil fortsatt kunne legge fliser og sette opp platting, men plattingrammen kan ikke skrues fast i balkongdekket.
Eventuelle fremtidige plattinger må bygges opp punktvis med tjærepapp, eller annet egnet bygningsmateriale som forhindrer gnissing mellom ramme og membran, og som forhindrer drenering til sluk.
Forslag generalforsamlingen bes votere over:

Ny husordensregel:

Det er forbud mot å montere festemidler i balkongdekket for å forhindre fremtidig forringelse. Med festemidler så menes, skruer, spiker, plugg, anker eller en hvilken som helst gjenstand som punkterer membran på balkongdekket.
Om brudd avdekkes, så vil borettslaget bestille utbedring via entreprenør som belastes den enkelte andelseier. Eventuelle fremtidige plattinger må bygges opp punktvis med tjærepapp, eller annet egnet bygningsmateriale som forhindrer gnissing mellom ramme og membran, og som tilrettelegger for drenering til sluk.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen støtte forslaget



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Solveig Kristin Drange Welding Olsens vei 5

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Thorbjørn Eieland Rustadgrenda 53

Anita Jakobsen Rustadgrenda 47

Som styremedlem for 1 år foreslås:

Kjersti E. Dyrhaug Rustadgrenda 10

(trer inn i rollen om Solveig K Drange velges til leder)

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Morten Jensen Rustadgrenda 9

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Erik Lurfald Welding Olsens vei 5

2. Nina Frantzen Rustadgrenda

3. Ingeborg Ribu Welding Olsens vei 11

A. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Erik Lurfald Welding Olsens vei 5

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Kjersti E. Dyrhaug Rustadgrenda 10

B. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Kaja Santelmann Welding Olsensvei 17

Marianne Ween Rustadgrenda 39

Anu Helena Laakso Rustadgrenda 8

I valgkomiteen for Rustad Borettslag

Nasir Mushtaq Ahmed

Erik Lurfald

Kaja Santelmann

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Balkongrehabilitering

Vi har etter tilstandsrapport fra OBOS Prosjekt avdekket tæring / starten på karbonatisering av betongen i balkongdekkene våre. Her har det foregått en anbudsprosess hvor vi til slutt nå har inngått avtale med Consolvo AS i regi av OBOS Prosjekt om rehabilitering og påføring av ny membran på balkongdekkene i betong, balkongtakene vil også bli malt av entreprenør i den anledning. Det at vi oppdaget dette relativt tidlig innebærer at OBOS kunne budsjettere med 15MNOK totalt for å få gjennomført dette prosjektet (da er det iberegnet en 15% buffer for uforutsette kostnader også). Hadde karbonatisering av betongen fått utvikle seg, så kunne det i ytterste konsekvens ført til riving balkongene, en kostnad som til sammenligning ville vært enorm.

Ladeanlegg – Infrastruktur for lading av elbil

Vi har gjennomført og fulgt opp byggingen av ladeanlegg / infrastruktur til 209 elbilladeplasser. Vi har oppgradert ladeanlegget til 400volt 3-fas nettsystem som gir høyere kapasitet i anlegget, og gir deg som beboer ett mer fremtidsrettet anlegg som lader bilen raskere og tryggere.

Dette innebærer at samtlige beboere som leier parkeringsplass direkte av borettslaget kan få elbillader på sin plass.

Vi har i den anledning søkt om støtte, og fått bevilget kr 787 602,- fra Klima- og energifondet til Oslo kommune.

Dette løftet har gjort at Rustad borettslag nå er kanskje det mest fremtidsrettede borettslaget i Norge hva angår tilrettelegging for ladbare kjøretøy.

Salg av tidligere driftslederleilighet – Tjenesteleilighet

Vi har igjennom PrivatMegleren solgt tjenesteleiligheten i Rustadgrenda 12, for kr 3960 000,- Vi er godt fornøyd med salget og har brukt midlene i all hovedsak til innkjøp av infrastrukturen nevnt ovenfor.

Økonomi

Borettslaget har i skrivende stund 07.03.2022 **samlet sett kr 4 040 749,- i balanse / disponible midler på våre kontoer**, hvorav kr 3 316 570,- på driftskonto, kr 98 625,- på miljøkonto og kr 625 554,- på vår sparekonto. Dette til tross for / etter å ha betalt for ladeanlegget vi investerte i ila 2021. Det nødvendige vedlikeholdet med rehabilitering av balkongdekkene vil vi finansiere via banklån.

Styrets honorar

«Regnskapsavdelingen i OBOS har sett på styrehonorarene i 3300 boligselskap som består av fem eller flere boliger. Hva tjener egentlig styrene?

– I utregningen har vi fjernet de mest ekstreme ytterpunktene. For normale boligselskap ligger gjennomsnittet på ca. 1500 kroner pr. bolig. Vi har brukt tall fra 2019, som er siste fullstendige regnskapsår, forteller regnskapsavdelingen."

Med 368 leiligheter x kr 1500,- per bolig, så blir det = kr 549 000,-

Om Rustad btl hadde ligget på snittet så ville altså styrehonoraret utgjort kr 549 000,- totalt.

Dette er bakgrunnen for å øke honoraret fra perioden 2021-2022 fra kr 290.000 til 390.000. Dette for å normalisere godtgjørelse til de tillitsvalgte, samt å gjøre det mer attraktivt å stille til verv.

Kilde: <https://nye.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/honorar-styrene/>

**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; for ytterligere informasjon

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

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 styret på driftsleder.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).

Gå inn på www.elaway.io for bestilling av ladeboks. Samtlige plasser har tilrettelagt infrastruktur for elbil lading.

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

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. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Rustad Brl har inngått en fastprisavtale med Entelios fra 01.11.2021 til 31.12.2026, med en fastpris på 65,75øre pr kWh ink mva.

Energimerking

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



Bredbåndstjenester

HomeNet er borettslagets leverandør av bredbåndstjenester. Har du spørsmål til dette kan du ringe HomeNet på telefon 38 99 01 00 eller besøke deres nettside www.homenet.no
Alle leiligheter har inkludert i felleskostnadene en 5/5Mbps fiberinternettlinje fra HomeNet, denne kan oppgraderes til Internett Unlimited 1000/1000Mbps fiberlinje for kun kr 299,- per mnd ved å kontakte HomeNet kundeservice, dette anbefales for alle som bruker Internett aktivt.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Rehabilitering av takene ferdigstilt.
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.



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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