

Til andelseierne i Bentsebrugt. 29/31 B/L

Velkommen til generalforsamling, 11. april 2018 kl. 18.00 i Sagene Samfunnshus.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bentsebrugt. 29/31 B/L 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 Bentsebrugt. 29/31 B/L
avholdes 11. april 2018 kl. 18.00 i Sagene Samfunnshus.

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 2017

- A) Årsrapport og regnskap for 2017
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 18.03.2018
Styret i Bentsebrugt. 29/31 B/L

Tom Andre Hjelseth Mygland /s/ Synnøve Øvrebø /s/

Renate Steffenakk Olsen /s/ Stian Henry Nordfjellmark /s/

Protokoll fra Ordinær generalforsamling kan du få ved å henvende deg til OBOS
Eiendomsforvaltning AS

ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Andre Hjelseth Mygland	Bentsebrugata 31 D
Styremedlem	Synnøve Øvrebø	Bentsebrugata 31 E
Styremedlem	Stian Henry Nordfjellmark	Bentsebrugt 29 A
Styremedlem	Renate Steffenakk Olsen	Bentsebrugata 31 B
Varamedlem	Tiril Cathrine Gossner	Bentsebrugata 31 B
Varamedlem	Kristine Hordnes Solberg	Bentsebrugata 31 A

Valgkomiteen

Håkon Lund Sørensen Bentsebrugata 31 E

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

Generelle opplysninger om Bentsebrugt. 29/31 B/L

Borettslaget består av 157 andelsleiligheter.

Bentsebrugt. 29/31 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953105667, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Bentsebrugata 29-31

Gårds- og bruksnummer: 222 / 14, 15

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.

Bentsebrugt. 29/31 B/L har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har i 2017 lagt ned et betydelig arbeide med balkongprosjektet i tillegg til de vanlige løpende oppgavene som vaktmester oppfølging og beboerkontakt.

Året har vært preget av høy aktivitet i styret og hyppige styremøter spesielt knyttet til balkongprosjektet. Styret har fra og med generalforsamlingen 6. juni vært et medlem mindre enn det vedtektene åpner for ettersom et av de innvalgte styremedlemmene tok på seg ledervervet.

Generalforsamlinger

Det har blitt avholdt ordinær generalforsamling 5. april og ekstraordinær generalforsamling knyttet til balkongprosjektet 6. juni. I tillegg ble det holdt et informasjonsmøte om balkongprosjektet 16. februar 2017.

Balkongprosjektet

Borettslaget vedtok på generalforsamlingen 6. juni å gi styret fullmakt til å bygge balkonger samt å gjøre nødvendig rehabilitering av vinduer innenfor en kostnadsramme på inntil 31 millioner kroner.

I forkant av generalforsamlingen har styret hatt en grundig prosess med prosjektets arkitekt Pål Strøm og prosjektleder fra WSP for å utarbeide et kostnadsestimat og forslag til hvilke leiligheter der det skulle søkes om å bygge balkonger. Styret har jobbet for at flest mulig av leilighetene i borettslagets skal få bygget balkong. Fordelingen av de ulike typer kostnadene i prosjektet, mellom brøkfordeling og direkte fordeling ble utarbeidet og kvalitetssikret av OBOS.

Prosjektledelsen og arkitekten anmodet i april Plan og Bygningsetaten om en forhåndskonferanse for å avklare spørsmål knyttet til utforming av balkongene og andre spørsmål knyttet til prosjektet. Etaten avslo dette og svarte i brev form, fordi de ikke så konkrete problemstillinger knyttet til reguleringsplan og lovverk, i det innsendte forslaget. Det ble imidlertid bemerket i svarbrevet av dybden på balkongene ikke kunne overstige 120 cm.

Etter vedtaket på generalforsamlingen ble det gjort endringer på enkelte balkonger, etter innspill fra beboere før rammesøknaden ble sendt 22. september.

Styret mottok 18.10 en anbefaling fra Plan- og Bygningsetaten der enkelte deler av det innsendte forslaget ble anbefalt omprosjektert. Dette omfattet alle balkonger i 1. etg i indre gård og ut mot Gjøvikgata. Etter anbefaling fra prosjektets arkitekt og etter dialog med berørte beboere ble balkongene i indre gård fjernet. Det ble så søkt om en noe grunnere balkong på leilighetene i 1. etg ut mot Gjøvikgata. Styret mottok 16.11 rammetillatelse til det reviderte forslaget hvor vi fikk tillatelse til å bygge 142 balkonger. 16 leiligheter i 1. etg i indre gård og i direkte tilknytning til det såkalte hjørnekarnappet mot Gjøvikgata og Advokat Dehlis Plass får dermed bare byttet vinduer.

Finansiering av balkongprosjektet

Styret har selv hentet inn tilbud på finansiering av balkongprosjektet. 4 banker ga tilbud på finansiering i henhold til fullmakten styret fikk fra generalforsamlingen 6. juni. Prosessen ble kvalitetssikret av forretningsfører. Valget falt til slutt på Handelsbanken som ga følgende lånebetingelser:

Lån 1		Lån 2	
Lånebeløp:	16.750.000,-	Lånebeløp:	13.250.000,-
Formål:	Bygging av balkonger	Formål:	Rehabilitering vinduer
Løpetid:	Inntil 30 år	Løpetid:	Inntil 30 år
Rente p.t.:	2,00 % nom. (eff. fra 2,02 %)	Rente p.t.:	2,00 % nom. (eff. fra 2,02 %)

Antall terminer:	Kvartalsvise eller månedlige terminer	Antall terminer:	Kvartalsvise eller månedlige terminer
Etableringsgebyr:	0,-	Etableringsgebyr:	0,-
Tinglysingsgebyr:	Til Staten 525,-	Tinglysingsgebyr:	Til Staten 525,-
Termingebyr:	90,- pr. termin	Termingebyr:	90,- pr. termin
Sikkerhet:	Pantedokument stort kr. 16.750.000,- i borettslagets eiendom	Sikkerhet:	Pantedokument stort kr. 13.250.000,- i borettslagets eiendom
Adgang til IN:	JA	Adgang til IN:	JA
Antall utbetalinger:	Inntil 6 delutbetalinger	Antall utbetalinger:	Inntil 6 delutbetalinger

Felleskostnader

Styret vedtok i desember å øke felleskostnadene for 2018 grunnet økte finanskostnader som følge av balkongprosjektet og økning i enkelte andre kostnader. Økningen vil finne sted 1. januar og 1. april, samt senere i 2018 for økningen som knytter seg til balkonglånet for de leilighetene som får bygget balkong.

Det er blitt gitt informasjon på dette via SMS på og via borettslagets nettsider.

Brann tekniske utbedringer

I forbindelse med balkongprosjektet ble det i januar 2017 utarbeidet en tilstandsanalyse for brannsikkerhet i bygget, der det ble avdekket enkelte brann tekniske mangler i borettslaget. Styret har behandlet utbedring av disse manglene som et eget prosjekt i 2017, og manglene ble vedtatt utbedret på generalforsamlingen 6. juni. WSP har bistått med prosjektledelse og anbudskonkurranse knyttet til arbeidet.

Byggearbeidene ble gjennomført av Bygg og Våtromsgruppen i november og desember 2017. Arbeidene hadde en kostnad på 609 621,80,- kr og omfattet:

- Bytte en rekke dører på loft og i fellesarealene.
- Kontroll av brannetting i utvalgte leiligheter.
- Utbedring av brannetting på loft.
- Utbedring av brannetting enkelte steder i kjeller.
- Utbedring av skillevegg for å hindre brannspredning på loft.

Utbedringene ble finansiert ved å benytte borettslagets vedlikeholdsfond.

I forbindelse med balkongutbyggingen vil det i 2018 bli installert et felles brannvarslingsanlegg i Bentsebrugata 31.

Utleie av næringslokaler

Alle borettslagets næringslokaler har vært utleid gjennom hele året. Enkelte av leieforholdene har krevd en del oppfølging fra styret sin side. Enkelte av leilighetene som ligger i direkte tilknytning til Sofies Hage plages av støy fra kafédriften. Styret har gjennom året jobbet med å kartlegge hvordan disse støyplagene kan reduseres. Arbeidet er ikke avsluttet ved utgangen av styreperioden.

Sofies Hage ble i mai utsatt for omfattende hærverk. Saken ble politianmeldt, men senere henlagt. I henhold til leiekontrakten er det leietaker sitt ansvar å utbedre skader etter denne typen hærverk.

Dugnad

Det ble i 2017 gjennomført 2 dugnader med godt oppmøte. Arbeidet besto i å rydde loft og kjellere, rydde utearealer samt rens av vaskemaskiner i fellesvaskeriene.

I etterkant av dugnaden 13. mai ble borettslaget frastjålet 6442,- i kontanter som ble oppbevart på styrerommet. Tyveriet ble anmeldt til politiet, men senere henlagt.

Styret ser svært alvorlig på saken og har skjerpet sine rutiner for håndtering av kontanter.

I etterkant av hendelsen er det blitt byttet lås på styrerommet.

Ny HMS avtale

Styret har engasjert borettslagets vaktmester (ISS) til å bistå styret i HMS arbeidet. ISS vil ha kontroll på hvilke lover og regler som til enhver tid gjelder og at disse følges, utarbeidelse av risikoanalyse som skal være utgangspunktet i styrets HMS arbeid. Tjenesten omfatter kontroll, dokumentasjon og rapportering. Avtalen omfatter også kontroll og oppfølging av næringslokalene. Avtalen har en kostnadsramme på 25.000 eks mva pr år.

Øvrige arbeider

- Det ble i høsten 2017 gjort utbedringer på varmekabler i takrennen i indre gård for å forhindre isnedfall.
- Den årlige vernerunden er gjennomført sammen med vaktmester hvor manglene som ble avdekket er rettet opp.
- Det er blitt satt opp "bypass" på vannanlegget for å lettere kunne gjennomføre legionellatest.
- Styret har gjennom året fått flere henvendelser om problemer med porttelefonen. De innrapporterte problemene er blitt løst løpende. Styret oppfordrer de som opplever problemer med anlegget til å ta kontakt.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

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 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 6 851 519,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr -5 447 268,-. Dette er kr 1 142 068 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til større bygningsmessige vedlikehold som ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i fjor.

Resultat

Årets resultat på kr 573 341,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2017 negative disponible midler på kr -851 411,-. Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2018. Tiltakene innebærer låneopptak og økning av felleskostnader på 01.04.2018.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2018".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 31 MNOK til større vedlikehold som omfatter balkongutbygging til kr 17 750 000,- og nødvendig vedlikehold: kr 13 250 000,- inkl. brannteknisk oppgradering.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2017.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bentsebrugt. 29/31 B/L.

Lån

Bentsebrugt. 29/31 B/L har lån i Husbanken.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

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 2018.

Budsjettet er basert på +25 % økning av felleskostnadene fra 01.04.2018.

Bakgrunnen for økningen:

- Innhente kapital til nødvendig vedlikehold. Det ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 06.06.2017, om å gjennomføre nødvendig vedlikehold, innenfor en kostnadsramme på NOK 13 250 000,-.
- Forsikringspremien forventes å øke med minst +5 %. Indeksjusteringen for bygninger blir på +1,8 % fra 1. januar 2018. I tillegg foretar forsikringsselskapet individuell prisjustering basert på boligselskapets skadehistorikk.
- Prisene hos faste leverandører forventes oppjustert i henhold til KPI-indeksen.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bentsebrugt. 29/31 B/L

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Bentsebrugt. 29/31 B/Ls årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap 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 2017, 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 oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den andre 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 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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende

hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 23. mars 2018
BDO AS



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 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		112 330	684 862	112 330	-851 411
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		573 341	2 107 683	1 618 800	-29 132 199
Tilbakeføring av avskrivning	16	9 014	9 014	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.	14	-562 840	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 178 558	-2 610 969	-1 188 000	-1 715 000
Endring i depositum gjennom året		0	-72 000		
Innsk. øremerk. bankkto		-11 646	-35 359	0	0
Uttak øremerk. bankkto		206 948	29 099	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-963 740	-572 532	430 800	-30 847 199
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-851 411	112 330	543 130	-31 698 610
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		672 480	1 433 375		
Kortsiktig gjeld		-1 523 891	-1 321 045		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-851 411	112 330		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 831 755	6 955 172	6 800 000	7 579 000
Andre inntekter	3	19 764	12 657	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		6 851 519	6 967 829	6 800 000	7 579 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-29 200	-29 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	16	-9 014	-9 014	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 044	-12 176	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-241 130	-238 018	-248 000	-244 000
Konsulenthonorar	7	-77 539	-281 366	-45 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 706 468	-289 879	-815 000	-31 410 000
Forsikringer		-251 539	-224 278	-242 000	-265 000
Kommunale avgifter	9	-621 003	-588 248	-590 000	-668 000
Energi/fyring	10	-1 022 147	-1 011 542	-900 000	-1 050 000
Kabel-/TV-anlegg		-619 412	-421 800	-607 000	-697 000
Andre driftskostnader	11	-655 772	-651 258	-617 000	-664 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 447 268	-3 955 780	-4 305 200	-35 289 199
DRIFTSRESULTAT		1 404 251	3 012 049	2 494 800	-27 710 199
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	13 405	23 676	0	0
Finanskostnader	13	-844 315	-928 042	-876 000	-1 422 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-830 909	-904 366	-876 000	-1 422 000
ÅRSRESULTAT		573 341	2 107 683	1 618 800	-29 132 199
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		573 341	2 107 683		

BALANSE

	Note	2017	2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	16 035 030	15 472 191
Tomt		165 303	165 303
Andre varige driftsmidler	16	14 275	23 289
Øremerkede bankinnskudd	23	679 198	874 500
SUM ANLEGGSMIDLER		16 893 806	16 535 282
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		53 645	64 269
Kundefordringer		0	6 459
Kortsiktige fordringer	17	300 099	261 579
Driftskonto OBOS-banken		216 540	156 780
Sparekonto OBOS-banken		102 196	944 287
SUM OMLØPSMIDLER		672 480	1 433 375
SUM EIENDELER		17 566 287	17 968 657
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 157 * 100		15 700	15 700
Udekket tap	18	-5 114 868	-5 688 210
SUM EGENKAPITAL		-5 099 168	-5 672 510
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	18 291 564	19 470 122
Borettsinnskudd	20	2 556 000	2 556 000
Annen langsiktig gjeld	21	294 000	294 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 141 564	22 320 122
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		115 671	146 964
Leverandørgjeld		732 520	499 114
Påløpte renter		274 908	291 190
Påløpte avdrag		400 792	383 776
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 523 891	1 321 045
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 566 287	17 968 657
Pantstillelse	22	39 995 000	39 995 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2018
Styret i Bentsebrugt. 29/31 B/L

Tom Andre Hjelseth Mygland /s/ Synnøve Øvrebø /s/

Renate Steffenakk Olsen /s/ Stian Henry Nordfjellmark /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige
poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til
anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdi-
fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på
etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-
forringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske
levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for
avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av
de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Forretningslokaler	1 374 227
Bod	600
Felleskostnader	2 777 592
Dugnad	56 520
Bad	2 016 168
Bredbånd	204 885
Kabel-TV	401 763
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 831 755

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Strøm bysykler	1 988
Korrigeringer på reskonro	8 619
Etterfakturert KPI-regulering næring	7 957
Salg av nøkler	1 200
SUM ANDRE INNTEKTER	19 764

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 200 000,-

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 044,-

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-25 000
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-52 539
SUM KONSULENTHONORAR	-77 539

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

ECT	-9 090
WSP Engineering AS	-358 037
Amdahl Strøm & Cappelen Arkitekter AS	-211 541
Høyer Finseth	-77 879
Bygg og Våtromsgruppen AS	-343 313
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-999 860
Drift/vedlikehold bygninger	-73 578
Drift/vedlikehold VVS	-75 641
Drift/vedlikehold elektro	-82 312
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 317
Drift/vedlikehold brannsikring	-295 360
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-72 319
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-38 210
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-43 871
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 706 468

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-32 755
Vann- og avløpsavgift	-299 384
Renovasjonsavgift	-288 864
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-621 003

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-276 064
Fjernvarme	-746 083
SUM ENERGI / FYRING	-1 022 147

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-14 600
Container	-28 357
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 820
Driftsmateriell	-1 128
Vaktmestertjenester	-164 910
Vakthold	-71 285
Renhold ved firmaer	-175 549
Snørydding/gressklipping	-126 349
Andre fremmede tjenester	-13 796
Trykksaker	-13 168
Porto	-17 589
Gaver	-425
Bankgebyr	-3 731
Velferdskostnader	-4 065
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-655 772

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	675
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 894
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 710
Andre renteinntekter	126
SUM FINANSINNTEKTER	13 405

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Husbanken - renter	-843 663
Forsinkelsesrenter	-272
Husbanken - gebyrer	-60
Renter på leverandørgjeld/overtreksrente OBOS-banken	-320
SUM FINANSKOSTNADER	-844 315

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	5 028 494
Korrigering	-165 303
Påkostet i år	562 840
Oppskrivning bygning	10 609 000
SUM BYGNINGER	16 035 030

Tomten er kjøpt

Gnr.222/bnr.14 m. flere

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

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER****Vaskemaskin**

Tilgang 2014	45 072	
Avskrevet tidligere	-21 784	
Avskrevet i år	-9 014	
		14 274

Fyringsanlegg

Tilgang 2001	221 149	
Avskrevet tidligere	-221 148	
		1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	14 275
--------------------------------	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-9 014
--------------------------------	---------------

NOTE: 17**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	300 099
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	300 099

NOTE: 18**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****Husbanken**

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.06.2019.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 4,40 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2004	-27 120 000	
Nedbetalt tidligere	7 649 878	
Nedbetalt i år	1 178 558	
		-18 291 564
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-18 291 564

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig		-2 556 000
SUM BORETTSINNSKUDD		-2 556 000

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum		-294 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-294 000

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		2 485 000
Pantelån		18 291 564
Påløpte avdrag		400 792
TOTALT		21 177 356

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2017 følgende bokførte verdi:

Bygninger		16 035 030
Tomt		165 303
TOTALT		16 200 333

NOTE: 23**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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

4. INNKOMNE FORSLAG

SAK 1.

Forslag om montering av overvåkningskameraer i ved inngangsparti mot Advokat Dehlis plass.

I etterkant av ranshendelsen 3. Mars (omtalt på www.bentsebrugata.no) er det kommet inn forslag om å montere overvåkningskameraer i våre inngangspartier for å bedre beboernes sikkerhet. Styret viser til Datatilsynets veiledning om videoovervåkning i borettslag:

Borettslag

I borettslag eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen. Overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er ikke tillatt

Kilde: <https://www.datatilsynet.no/regelverk-og-skjema/veiledere/kameraovervaking/hvilke-omrader-kan-overvakes/>

Ettersom det i denne veiledningen slås fast at montering av overvåkningskameraer må forankres med generalforsamlingen i boligselskaper fremmer styret denne saken for generalforsamlingen.

Styret har forståelse for at det kommer forslag om dette etter hendelsen 3. Mars. Etter det styret kjenner til har det vært svært få slike hendelser i området vi bor. Videoovervåkning av våre inngangspartier vil omfatte en registrering av alle som kommer og går, samt investeringskostnader og potensielle driftskostnader for borettslaget.

Før styret eventuelt jobber videre med saken ønsker vi å avholde en prinsipiell avstemming om generalforsamlingen ønsker videoovervåkning av vårt inngangsparti mot Advokat Dehlis plass.

SAK 2.

Det er kommet inn forslag fra en beboer om å endre ordensreglenes punkt 2. Fra:

Støy og musikk skal ikke være sjenerende høyt. Slutt senest kl. 01.00 i helgene, og 21.00 i ukedagene. Ved spesielle anledninger skal nabovarsel henges på tavle ved inngangen i egen oppgang og tilstøtende oppganger senest 3 dager før. Alle typer arbeid som oppussing og lignende skal avsluttes senest kl. 21.00. Dersom du er plaget av støy fra naboer, ta det først opp med vedkommende før du eventuelt tar kontakt med styret.

Til:

2. Støy og musikk skal ikke være sjenerende høyt. Slutt senest kl. 01.00 i helgene, og 21.00 i ukedagene. Ved spesielle anledninger skal nabovarsel henges på tavle ved inngangen i egen oppgang og tilstøtende oppganger senest 14 dager før. Alle typer arbeid som oppussing og lignende skal avsluttes senest kl. 18.00 i helger og 20.00 på ukedager. Dersom du er plaget av støy fra naboer, ta det først opp med vedkommende før du eventuelt tar kontakt med styret.

Styrets innstilling:

Styret de siste årene fått svært få klager om sjenerende støy knyttet til oppussingsarbeidet. Vi bor også i en gammel bygård der det ofte kan være behov for oppussingsarbeider og utbedringer som vil medføre støy.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at husordensreglene beholdes uendret.

Orientering om borettslagets drift

Styret

Styret har e-post styret@bentsebrugata.no. Se borettslagets hjemmeside på www.bentsebrugata.no for ytterligere informasjon.

Vaktmestertjeneste/renhold

ISS Eiendomsforvaltning ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til avtale. Styret har avtale med Rene Trapper AS vedrørende renhold av fellesarealene.

Renhold

Borettslaget har avtale med Rene Trapper AS om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10570. 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 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

I følge 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.

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.

Energimerking

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

Kabel-TV

Canal Digital er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside www.canaldigital.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017 -	Rehabilitering av vinduer	Gjøres sammen med balkongutbygging. bistand av Høyer Finseth og WSP
2016 -	Balkongutbygging	Bistand av Høyer Finseth og WSP
2015	Brannsikring	Kontroll av brannsikkerhet: Ny optisk røykvarsler (batterilevetid ca 10 år) og sjekk/oppdatering av brannslukningsapparat i alle leiligheter.
2015	Byttet dør ut mot Maridalsveien	
2015	Ny brannør i 29 B, 5 etg.	
2013 - 2014	Vedlikehold av port, porttelefoner og yt	På bakgrunn av beboere som har klaget på støy fra porten, har den vært utbedret og justert. Det er fjernet skilter på porten, og det er satt på døråpner på veggen som reduserer støy. Noen porttelefoner har vært til utbedring i denne perioden, og det følges opp fortløpende. Ytterdørene har vært justert i forhold til at de skal gå i lås.
2013 - 2014	Fibernet	Styret har iverksatt oppgradering det eksisterende nettverket til fiber. Canal Digital har fått oppdraget og vil før sommeren 2014 ferdigstille alle leilighetene til fibernet. Dette vil ikke koste noe for beboerne. Alle husstandene får en ny dekode.
2012	Nytt callinganlegg	
2012	Ny port	
2012	Individuell måling av strøm	
2011	Rehabilitering av næringslokale	Det største næringslokalet er rehabilitert, med nye vinduer, drenering i kjeller og overflatebehandling av hele lokalet.
2011	Takomlegging	Full takomlegging på hele gården.
2009	Overgang til fjernvarme	Det gamle fyanlegget ble demontert og fjernet, samt at forholdene for fjernvarme ble lagt inn.
2009	Alle brannslukningsapparater byttet ut.	
2007	Bakgårdsoppgradering	
2005	Nye brannører i fellesareal i 29 og 31	
2005	Ny oljetank	
2005	Nytt varmpumpeanlegg	

2004	Innføring av fellesmåling av strøm	
2004	Nytt brannvarslingsanlegg i 29	
2002 - 2003	Satt inn ventilasjonsanlegg i 29 og 31	
2002 - 2003	Skifting av vannrør og bunnledninger	
2002 - 2003	Rehabilitering av bad i 31	
2002 - 2003	Nye bad i 29	
1999	Nye dører til leilighetene	B30-dører
1999 - 2000	Fasaderehabilitering	
1994	Innlagt kabel-TV	
1993 - 1994	Nytt elektrisk anlegg	
1987	Nye vinduer i alle leiligheter	
1983	Fasaderehabilitering	

**Vedtekter
for
Borettslaget Bentsebrugaten 29/3 Org. nr. 953105667**

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 7.6.2006

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Bentsebrugaten 29/3 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.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 0 % av andelene.
- (5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 7 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Revidert februar 2006, vedtatt 7. juni 2006

Revidert etter vedtak på ordinær generalforsamling 06.06.07.

1. Beboerne må vise respekt for eiendommen og naboene. Utgangsdører og dører til vaskerom, kjeller og loft, skal være låst til enhver tid. Husk å rydde etter deg, spesielt ved bruk av vaskerom.
2. Støy og musikk skal ikke være sjenerende høyt. Slutt senest kl. 01.00 i helgene, og 21.00 i ukedagene. Ved spesielle anledninger skal nabovarsel henges på tavle ved inngangen i egen oppgang og tilstøtende oppganger senest 3 dager før. Alle typer arbeid som oppussing og lignende skal avsluttes senest kl. 21.00. Dersom du er plaget av støy fra naboer, ta det først opp med vedkommende før du eventuelt tar kontakt med styret.
3. Husholdningsavfall skal kastes på anvist sted. Papir kastes i papircontainer. Øvrig søppel (brune- og hvitevarer, møbler, søppel etter oppussing, klær og lignende) skal leveres til gjenvinningsstasjoner eller kastes ved dugnad. Borettslaget har noe plass til oppbevaring av gjenstander som skal kastes på dugnad. Ta kontakt med vaktmester eller styret.
4. Husdyr er tillatt, men må ikke være til sjenanse for beboerne. Bruk pose ved lufting i bakgården.
5. Det er ikke lov å sette eiendeler i korridorer, brannbalkonger og øvrige fellesareal.
6. Det er ikke tillatt å parkere bilen inne på gårdsplassen, unntatt for av og på lasting. Sykler, mopeder og motorsykler skal parkeres på anvist sted. Det finnes en sykkelkjeller i 29a.
7. Beboerne har selv plikt å vedlikeholde leiligheten, slik at borettslagets eiendom ikke forringes. Større endringer i leilighetene må forelegges styret for godkjenning. Skader på leilighet og borettslagets øvrige eiendom som skyldes mislighold og uaktsomhet, vil medføre erstatningsansvar for den/de ansvarlige.
8. Gårdens forsikring dekker ikke beboernes innbo og løsøre, tegn hjemforsikring!
9. Utgifter til oppvarming av sentralvarme og varmtvann er høye. Tenk energibesparing ved bruk av varme og varmtvann.

KRAV TIL BRANNSIKKERHET I BENTSEBRUGATA 29/31

BRANNVARSLING: Alle leiligheter skal ha en brannvarsler. Den skal plasseres minst ½ meter fra vegg og hjørner. Det er viktig at batteriet virker, så brannvesenet anbefaler at det kontrolleres jevnlig. Andelseier er ansvarlig for at dette kravet innfris.

I 29: Det er satt opp et brannvarslingsanlegg i nr. 29. Anlegget varsler ved røykutvikling og brann. Det er IKKE koblet til brannvesenet så ved brann må de kontaktes på tlf.110. Andelseier er ansvarlig for å sjekke tavlen ved en alarm, undersøke om og hvor det brenner og kontakte brannvesenet ved brann. Styret er ansvarlig for vedlikehold av anlegget.

I 31: Det er brannvarslere i alle trappopp ganger og fellesareal. Ved alarm er andelseier ansvarlig for å sjekke hvor det larmes fra, og iverksette nødvendige tiltak. Styret er ansvarlig for vedlikehold av varslere.

BRANNSLUKKING: I kjeller og på loft er det håndslukkere. Andelseier er ansvarlig for å vite hvor disse er. Styret er ansvarlig for vedlikehold.

I 29: Det er brannslanger i korridoren. Andelseier er ansvarlig for å vite hvor brannslanger er og hvordan de brukes. Styret er ansvarlig for testing og vedlikehold av slanger.

Alle leiligheter skal ha et brannslukningsapparat i forskrevet størrelse (pulver min. 6 liter, skum/vann min. 9 liter). Den må være av godkjent type, og plasseres lett tilgjengelig og godt synlig. Pulverapparater bør snus minst en gang pr kvartal slik at pulveret holder seg flytende. Andelseier er ansvarlig for at leiligheten innehar brannslukningsapparat, samt å vite at den fungerer og hvordan den fungerer.

RØMNINGSVEIER: Det er viktig å ha en rømningsplan i tilfelle brann. Trapp, brannbalkonger og korridorer vil fungere som rømningsveier, i tillegg til vinduer i resp. leilighet. Dør til leilighet skal være av type B 30 (merke ved hengslene), som skal være brannsikker i 30 minutter.

I 29: Trapp i oppgang B vil fungere som rømningsvei ved brann i trapp i oppgang A, og vise versa. Andelseier er ansvarlig for å orientere seg om mulighetene for å komme ut ved et evt. branntilløp.

I 31: Brannbalkonger, trapp og vinduer vil fungere som rømningsvei i nr. 31.

Andelseier er ansvarlig for å orientere seg om mulighetene for å komme ut ved et evt. branntilløp.

Rømningsveier må holdes frie. Det er ikke lov å sette ut ting i fellesområder. Styret er ansvarlig for å holde brannbalkonger, korridorer og trappoppgang fri for ting som kan være til hinder ved en evt. rømnings situasjon.

FOREBYGGE BRANNTILLØP: Da de fleste av oss eier mer enn det vi får plass til i leiligheten, blir det fort fullt i bodene. Brannvesenet oppfordrer alle til å gå igjennom sine boder med hensyn til å redusere mengden brennbart materiale. Dette for å redusere størrelsen og å forenkle slukkingsarbeidet ved en brann i loft eller kjeller. Andelseier kan levere restavfall gratis til gjenbruksstasjon. Styret er ansvarlig for å bestille container to ganger pr år for å fjerne diverse avfall.