



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 185 936  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BENTSEGATA 2 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Heggelund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.08.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 380 303	1 508 298
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 380 303</b>	<b>1 508 298</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		27 384	27 384
Annen driftskostnad		843 424	1 413 261
<b>Sum kostnader</b>		<b>870 809</b>	<b>1 440 645</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>509 494</b>	<b>67 653</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 589	18 720
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 589</b>	<b>18 720</b>
Annen finanskostnad		75 919	96 948
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>75 919</b>	<b>96 948</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-60 330</b>	<b>-78 228</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>449 164</b>	<b>-10 575</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>449 164</b>	<b>-10 575</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>449 164</b>	<b>-10 575</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>449 164</b>	<b>-10 575</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		449 164	-10 575
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>449 164</b>	<b>-10 575</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 000 000	18 000 000
Sum varige driftsmidler		18 000 000	18 000 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		59 140	58 857
Sum finansielle anleggsmidler		59 140	58 857
Sum anleggsmidler		18 059 140	18 058 857
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		7 235	180 152
Sum fordringer		7 235	180 152
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		631 043	280 824
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		631 043	280 824
Sum omløpsmidler		638 278	460 976
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 697 418</b>	<b>18 519 833</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 800</b>	<b>1 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		10 303 035	9 853 870
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 303 035</b>	<b>9 853 870</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 304 835</b>	<b>9 855 670</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 952 025	3 160 608
Øvrig langsiktig gjeld		5 398 200	5 398 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 350 225</b>	<b>8 558 808</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 350 225</b>	<b>8 558 808</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		319	546
Leverandørgjeld		19 188	74 710
Annen kortsiktig gjeld		22 851	30 099
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>42 359</b>	<b>105 355</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 392 584</b>	<b>8 664 163</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 697 418</b>	<b>18 519 833</b>



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Bentsegata 2 B/L vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

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

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 18.3.21
- Møtet er åpent for avstemming i 4. dager, siste dato for avstemming er 22.3.21

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

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

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



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

Det ordinære årsmøte i Bentsegata 2 B/L blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.3.21 og er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 22.3.21

**Selskapsnummer: 5294 Selskapsnavn Bentsegata 2 B/L**

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

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

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

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

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

*Eksempel:*

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

## Saker til behandling:

### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Roger Guttormsen og Alf Petter Pettersen velges som protokollvitne(r)

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

### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

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

### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 24 000.

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

**Saker til behandling:****SAK 1:****Saksfremstilling: Vedlikeholdsplan**

Styret bør lage en vedlikeholdsplan der forventet vedlikehold de kommende årene kommer frem. F.eks. : behov for drenering, tak, elektrisk anlegg, vinduer, fasade, etc, og når forventet vedlikehold må gjøres, om 2 år, om 10 år, om 20 år etc. Det kan være krevende å lage en realistisk plan uten hjelp fra f.eks. OBOS, men det er ganske kostbart å få hjelp til dette. Kaller man inn noen fra hvert fagområde for å gi en vurdering er jo ikke de uavhengige. Men styret kan gjøre et forsøk på egenhånd og få inn et par fagkyndige per fagfelt (tak/elektrisk etc) for å få en viss oversikt over fremtidig behov/levetid for nåværende tilstand.

**Saken fremmet av:** Maiken Pedersen

**Forslag til vedtak:** Styret kommer igang med en vedlikeholdsplan der de viktigste bygningsmessige forholdene adresseres.

**Styrets innstilling:** Styret kan akseptere at vi blir pålagt å lage et forslag til vedlikeholdsplan for bygget til neste årsmøte.

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

**SAK 2:****Saksfremstilling: Serviceavtale for rensing av ventilasjon**

Dersom vi ikke har serviceavtale for Flexit systemet for rensing av ventilasjonsrørene bør vi kanskje ha det? Hvis en serviceavtale er dyrere enn å bestille nå og da, kan styret heller en gang i året, eller etter behov bestille rengjøring? Det krever dog mer oppfølging av styret.

**Saken fremmet av:** Maiken Pedersen

**Forslag til vedtak:**

Alternativ a) Serviceavtale opprettes for årlig rengjøring av ventilasjonsrørene i forbindelse med Flexit systemet

Alternativ b) Styret bestiller rengjøring av ventilasjonsrørene en gang i året eller med en annen frekvens avhengig av anbefalinger og legger dette til listen over utførte vedlikeholdstiltak.

**Styrets innstilling:** Styret ønsker ikke å inngå forslag a) en serviceavtale. Vi kan utrede behov for rensing og sjekke hvem som kan gjøre dette hvis det er påkrevet/nødvendig.

Alternativ a:

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

Alternativ b:

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

**SAK 3:****Saksfremstilling: Forslag til vedtektsendring korttidsleie**

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

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

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk 4-2 (3).

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

**Saken fremmet av:** Styret

**Forslag til vedtak:** Ny setning i vedtektene vil bli «*andelseier som bor i boligen selv, kan overlata bruken av deler av den til andre. I tillegg kan andelseier overlata bruken av hele boligen til andre opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier plikter å melde fra om utleie til styret før utleieperioden starter. Varselet skal inneholde utleiers navn, hvilken bolig det gjelder, varighet, antall leietaker(e) og kontaktinformasjon til leietaker(e). Varslet sendes til styrets e-post.*»

**Styrets innstilling:** Styret har de to siste årene opplevd økende grad av korttidsutleie. Utleien har ført med seg flere klager på støy og festbråk. Flere har derfor tatt til ordet for å endre vedtektene samt bedt styret følge opp at utleie ikke strider med våre vedtekter.

Styret ønsker at vedtektsendring gjennomføres da det vi ser at utleieforhold er utfordrende for borettslaget og vi ønsker kontinuitet og bra boforhold med de som bor i gården og bidrar til felleskapets beste.

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

**SAK 4:****Saksfremstilling: Opptak av lån med prioritetsvilkå for fellesobligasjon**

Det er skader på fasaden, tak og takrenner som må utbedres. Høsten 2020 ble det gjort midlertidige utbedringer for å hindre at murpuss skulle løsne fra fasaden.

Styret har gjennomført befaringer med fagfolk og mottatt et tilbud fra OBOS prosjekt, som prosjektleder for arbeidet.

Styret ønsker å ta tak i skadene på fasaden før dette utarter seg. Det finnes ikke oppsparte midler til å dekke dette og det vil ta for lang tid å spare opp estimert sum. Det er derfor styrets vurdering at det er nødvendig å ta opp et lån slik at arbeidene kan starte raskest mulig.

Prosjekteringen er estimert til kr. 250 000,- og rehabiliteringsarbeidet er estimert foreløpig til ca. kr. 1 000 000,-.

**Saken fremmet av:** Styret

**Forslag til vedtak:** Det godkjennes å ta opp lån til rehabilitering av fasaden og at lånet sikres med pant i lagets eiendom med prioritert foran innskuddene jf. Vedtekter 8-3 Styrets vedtak (2) 4 setning.

**Styrets innstilling:** Generalforsamlingen i Bentsegata 2 B/L vedtar å ta opp lån til rehabilitering av fasaden som sikres med pant i lagets eiendommer med prioritert foran innskuddene.

Låneramme: 1 500 000,-

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

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

Det skal velges et styremedlem for to år og et varamedlem for et år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Roger Guttormsen	
Varamedlem	Siri Hjelmebrekke Hveem	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Line Rosvoll	Bentsegata 2
Styremedlem	<b>Roger Guttormsen (på valg)</b>	Bentsegata 2
Styremedlem	Alf Petter Pettersen	Bentsegata 2
Varamedlem	<b>Siri Hjelmebrekke Hveem (på valg)</b>	Bentsegata 2

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Bentsegata 2 B/L

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Bentsegata 2 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979185936, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Bentsegata 2

Gårds- og bruksnummer :

221 33

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.

Bentsegata 2 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 PWC.



## Styrets arbeid

Det har vært et annerledes, men også hektisk 2020. Ny styreleder, undertegnede Line Rosvoll, med garvede styremedlemmer Alf. Petter Pettersen og Roger Guttormsen har jobbet med følgende saker:

- Opplæring av ny styreleder og overlevering av saker og papirer.
- Oppfølging av terrassearbeid på leilighetene 5. etg.
- Oppfølging av klager og utleiesituasjoner av leilighet i borettslaget.
- Oppfølging av ny platting og ny takpapp på fellesterrassen.
- Dugnad i mai og vedlikehold av fellesterrasse i 4. etg.
- Endring av felleskostnader.
- Inngåtte avtaler / kontrakter med rengjøringsfirma og klager på renhold.
- Oppfølging av brannvern og regelverk.
- Heisstopp problematikk og oppfølging av dette
- Problematikk rundt elektronisk nøkkelbrikke og oppfølging av dette.
- Endring av TV-og internettleverandør.
- Elektrisk utbedring: Befaring og utbedring av strøm og lysarmatur i kjeller og fellesarealer.
- Innhenting av anbud fra OBOS Prosjekt AS på tilbud om prosjekt-administrasjon vedrørende murarbeid på fasade som bør igangsettes i 2021.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 380 303.

Dette er kr 64 697 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avregning næringslokale.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 870 809.

Dette er kr 49 275 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak energi/fyring og TV-anlegg/bredbånd.

Årets resultat på kr 509 494 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 595 920 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det kun beregnet til vanlig drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 8 742. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bentsegata 2 B/L.

### Lån

Bentsegata 2 B/L har lån i OBOS-banken.

Lånene har en flytende rente på 1,98%

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

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

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 3,5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bentsegata 2 Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Bentsegata 2 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

#### *Øvrig informasjon*

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

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

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

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

---

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



Uavhengig revisors beretning - Bentsegata 2 Borettslag



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

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

---

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

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

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 4. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## BENTSEGATA 2 BORETTSLAG ORG.NR. 979 185 936, KUNDENR. 5294

### 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>355 621</b>	<b>156 446</b>	<b>355 621</b>	<b>595 919</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	449 164	-10 575	443 416	299 816
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -208 583	-197 058	-198 000	-218 000
Innsk. øremerk. bankkto	20 -283	-193 192	0	0
Uttak øremerk. bankkto	0	600 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>240 298</b>	<b>199 175</b>	<b>245 416</b>	<b>81 816</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>595 919</b>	<b>355 621</b>	<b>601 037</b>	<b>677 735</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	638 278	460 976		
Kortsiktig gjeld	-42 358	-105 355		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>595 920</b>	<b>355 621</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		133 370	135 834	133 044	130 092
Innkrevde felleskostnader	2	1 246 398	1 261 844	1 261 956	1 212 908
Andre inntekter	3	535	110 620	50 000	50 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 380 303</b>	<b>1 508 298</b>	<b>1 445 000</b>	<b>1 393 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-3 384	-3 384	-3 384	-3 384
Styrehonorar	5	-24 000	-24 000	-24 000	-24 000
Revisjonshonorar	6	-4 813	-4 170	-4 700	-5 000
Forretningsførerhonorar		-73 525	-71 453	-74 500	-77 000
Konsulenthonorar	7	-24 294	-80 961	-20 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-230 436	-694 246	-181 000	-260 000
Forsikringer		-117 258	-112 429	-118 800	-126 000
Kommunale avgifter	9	-194 146	-188 972	-210 200	-213 300
Energi/fyring		-75 349	-89 719	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-77 935	-122 539	-120 000	-125 000
Andre driftskostnader	10	-45 669	-48 773	-63 500	-73 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-870 809</b>	<b>-1 440 645</b>	<b>-920 084</b>	<b>-1 031 684</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>509 494</b>	<b>67 653</b>	<b>524 916</b>	<b>361 316</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>509 494</b>	<b>67 653</b>	<b>524 916</b>	<b>361 316</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	15 589	18 720	14 000	0
Finanskostnader	12	-75 919	-96 948	-95 500	-61 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-60 330</b>	<b>-78 228</b>	<b>-81 500</b>	<b>-61 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>449 164</b>	<b>-10 575</b>	<b>443 416</b>	<b>299 816</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-10 575		
Til annen egenkapital		449 164	0		



<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	18 000 000	18 000 000
Øremerkede bankinnskudd	20	59 140	58 857
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>18 059 140</b>	<b>18 058 857</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	392
Forskuddsbetalte kostnader		5 609	67 729
Andre kortsiktige fordringer	14	1 626	112 031
Driftskonto OBOS-banken		529 614	179 882
Sparekonto OBOS-banken		101 429	100 942
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>638 278</b>	<b>460 976</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 697 418</b>	<b>18 519 833</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Annen egenkapital	15	10 303 035	9 853 871
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>10 304 835</b>	<b>9 855 671</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 952 025	3 160 608
Borettsinnskudd	17	5 398 200	5 398 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 350 225</b>	<b>8 558 808</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 880	19 145
Leverandørgjeld		19 188	74 710
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Påløpte renter		319	545
Annen kortsiktig gjeld	18	8 971	10 954
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>42 358</b>	<b>105 355</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 697 418</b>	<b>18 519 833</b>
Pantstillelse	19	22 424 000	22 424 000
Garantiansvar		0	0
Oslo, 2.3.2021			
Styret i Bentsegata 2 Borettslag			
Line Rosvoll /s/	Roger Guttormsen /s/	Alf Petter Pettersen /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.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	838 932
Forretningslokale	124 608
Vedlikeholdsfond	108 000
Internett	69 174
Renhold	39 960
Kabel-TV	30 744
Varmt vann	29 988
Eiendomsskatt	4 992
Kapitalkostnader på IN-lån	67 788
Kapitalkostnader på IN-lån 2	63 664
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	641
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	1 277
Overført til kapitalkostnader	-133 370
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 246 398</b>

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

Korrigeringer på reskontro	140
Næringslokale, avregning 2020	395
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>535</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-3 384
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 384</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 24 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 813.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 834
OBOS Prosjekt AS	-5 460
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-24 294</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-102 739
Drift/vedlikehold VVS	-35 088
Drift/vedlikehold elektro	-41 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 288
Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 466
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 384
Kostnader dugnader	-10 221
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-230 436</b>

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

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

Eiendomsskatt	-4 997
Vann- og avløpsavgift	-90 878
Feieavgift	-258
Renovasjonsavgift	-98 014
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-194 146</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 050
Renhold ved firmaer	-25 496
Andre fremmede tjenester, kr.nota	10
Trykksaker	-642
Andre kontorkostnader, regulering	1
Telefon/bredbånd	-5 609
Porto	-635
Bank- og kortgebyr	-2 247
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-45 669</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	134
Renter av sparekonto i OBOS-banken	770
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	410
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 275
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>15 589</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-10 336
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-10 865
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-52 718
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 000
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-75 919</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1997	18 000 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>18 000 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1997

Gnr.221/bnr.33

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 000
Til gode av eierne	231
Næringslokale	395
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 626</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	8 790 231
Egenkapital fra IN tidligere år	8 290 260
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-6 777 456
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>10 303 035</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2017 -2 465 185

Nedbetalt tidligere 203 344

Nedbetalt i år 96 414

**-2 165 427**

OBOS banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 1997 -6 300 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 1 702 853

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 54 605

Nedbetalt tidligere, IN 4 159 627

Nedbetalt i år, IN 0

**-382 915**

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

OBOS banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 1997 -6 300 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 1 708 120

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 57 564

Nedbetalt tidligere, IN 4 130 633

Nedbetalt i år, IN 0

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**-403 683****SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-2 952 025****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1997 -5 398 200

**SUM BORETTSINNSKUDD -5 398 200****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -8 971

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -8 971**

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 398 200
Pantelån	2 952 025
Beregnete IN-forpliktelser	1 512 804
<b>TOTALT</b>	<b>9 863 029</b>

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

Bygninger	18 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>18 000 000</b>

**NOTE: 20****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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

**Annen informasjon om borettslaget****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.

**Nøkler/skilt**

Nøkkelkort kan bestilles hos styret.

Skilt til ringeklogge bestilles hos styret.

Skilt til postkasse bestilles hos posten.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76572343. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

**Brannsikringsutstyr**

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

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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



## Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1.6 og 1.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

## Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

## Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

## Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Bentsegata 2 B/L er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## Energimerking

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

## Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Rehabilitering takpapp	Leverandør: Drogseth Det er satt på ny takpapp på alt flatt tak.
2016	Byttet ut søppelskur til nedgravd løsning	
2015	Fibernet installert	
2014	Malt og pusset opp fasaden	
2014	Heisrehabilitering	
2013 - 2014	Fasaderehabilitering	
2012	Tak sikret	
2010	Vannskade i utvendig rør	
2010	Nye vinduer, kloakkledning kjeller	
2010	Rørledning reparert	
2009	Flislegging av gang, porttelefoner	



**Vedtekter  
for  
Bentsegata 2 Borettslag Org. nr. 979185936**

**Vedtatt på ordinær generalforsamling den 31. mai 2006.  
Endret på ordinær generalforsamling 19.mars 2019 (4-3)**

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

Bentsegata 2 Borettslag 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) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.



## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) 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) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (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. Det samme gjelder for oppsetting/montering av utendørs boblebad/jacuzzi eller badestamt (på balkong/terrasse) og større andre installasjoner.

## **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 oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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



## 7-2 Pålegg om salg

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

## 7-3 Fravikelse

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

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

### 8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.



(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **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 framtreddende 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.