



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 05.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 569 819	2 023 271
Sum inntekter		1 569 819	2 023 271
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		1 264 094	3 285 478
Sum kostnader		1 298 324	3 319 708
Driftsresultat		271 495	-1 296 437
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 481	16 779
Sum finansinntekter		25 481	16 779
Annen finanskostnad		249 089	150 087
Sum finanskostnader		249 089	150 087
Netto finans		-223 608	-133 308
Resultat før skattekostnad		47 886	-1 429 745
Årsresultat		47 886	-1 429 745
Totalresultat		47 886	-1 429 745
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		47 886	-1 429 745
Sum overføringer og disponeringer		47 886	-1 429 745



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 000 000	18 000 000
Sum varige driftsmidler		18 000 000	18 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		171 123	59 765
Sum finansielle anleggsmidler		171 123	59 765
Sum anleggsmidler		18 171 123	18 059 765
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		100 000	
Andre fordringer		476 936	492 608
Sum fordringer		576 936	492 608
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		611 407	918 465
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		611 407	918 465
Sum omløpsmidler		1 188 343	1 411 073
SUM EIENDELER		19 359 466	19 470 838



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 254 917	9 207 030
Sum opptjent egenkapital		9 254 917	9 207 030
Sum egenkapital		9 256 717	9 208 830
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 608 736	4 813 574
Øvrig langsiktig gjeld		5 398 200	5 398 200
Sum annen langsiktig gjeld		10 006 936	10 211 774
Sum langsiktig gjeld		10 006 936	10 211 774
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		40 313	1 147
Leverandørgjeld		43 088	49 087
Annen kortsiktig gjeld		12 413	
Sum kortsiktig gjeld		95 814	50 234
Sum gjeld		10 102 750	10 262 008
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 359 466	19 470 838



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 359767

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 02.05.2024



Organisasjonsnr: 979 185 936
BENTSEGATA 2 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 569 819	2 023 271
Sum inntekter		1 569 819	2 023 271
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		1 264 094	3 285 478
Sum kostnader		1 298 324	3 319 708
Driftsresultat		271 495	-1 296 437
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 481	16 779
Sum finansinntekter		25 481	16 779
Annen finanskostnad		249 089	150 087
Sum finanskostnader		249 089	150 087
Netto finans		-223 608	-133 308
Resultat før skattekostnad		47 886	-1 429 745
Årsresultat		47 886	-1 429 745
Totalresultat		47 886	-1 429 745
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		47 886	-1 429 745
Sum overføringer og disponeringer		47 886	-1 429 745



Organisasjonsnr: 979 185 936
BENTSEGATA 2 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		18 000 000	18 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		171 123	59 765
Sum anleggsmidler		18 171 123	18 059 765
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		100 000	492 608
Sum fordringer		476 936	492 608
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		611 407	918 465
Sum omløpsmidler		611 407	918 465
SUM EIENDELER		19 359 466	19 470 838
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	9 254 917	9 207 030
Sum opptjent egenkapital	9 254 917	9 207 030
Sum egenkapital	9 256 717	9 208 830
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 608 736	4 813 574
Øvrig langsiktig gjeld	5 398 200	5 398 200
Sum annen langsiktig gjeld	10 006 936	10 211 774
Sum langsiktig gjeld	10 006 936	10 211 774
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	40 313	1 147
Leverandørgjeld	43 088	49 087
Annen kortsiktig gjeld	12 413	
Sum kortsiktig gjeld	95 814	50 234
Sum gjeld	10 102 750	10 262 008
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	19 359 466	19 470 838



Organisasjonsnr: 979 185 936
BENTSEGATA 2 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5294
Bentsegata 2 B/L



Velkommen til årsmøte i Bentsegata 2 B/L

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

Dato for årsmøtet:

20. mars 2024 kl. 17:30, Kjellerlokaler Krogsveien i Bentsegata 2..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtektene: 4.3 Bygningsmessige arbeider og ny vedtekt: 4.4 Større utvendige installasjoner
8. Tillegg til vedtekt: 4-1 Boretten
9. Nye punkter til vedtekt: 4-2 Overlating av bruk
10. Formalisering av tillegg til vedtekt: 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bentsegata 2 B/L



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Valg av møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. årsrapport_2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 60 000



Sak 7

Endring av vedtektene: 4.3 Bygningsmessige arbeider og ny vedtekt: 4.4 Større utvendige installasjoner

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår å endre vedtekt 4-3 (2) slik at vi skiller ut bygningsmessige arbeider for seg, og andre installasjoner i et eget punkt 4-4.

Dette slik at ordlyden i vedtektene stemmer bedre med beskrivelsen av vedtektene. Vi ønsker samtidig å inkludere hovedårsakene til hvorfor det er satt begrensninger på større utvendige installasjoner, nemlig hensyn til naboer og estetikk.

Nåværende vedtekt:

4.3 (2) Bygningsmessige arbeider

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.

Forslag til nye vedtekter

4-3 (2) Bygningsmessige arbeider

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke

4-4 Større utvendige installasjoner

Større utvendige installasjoner som kan være til sjenanse for andre beboere, eller vil forringe borettslagets estetiske uttrykk må på forhånd godkjennes av styret/generalforsamlingen. Dette kan være, men er ikke begrenset til innstallasjoner som: oppsetting/montering av parabolantenner, varmepumper, skillevegger/gjerder, pergola, plattinger, innglassing, fastmontert belysning, boblebad/badestamp/jacuzzi.

Forslag til vedtak

Endring av vedtektene 4-3 (2) og nytt vedtekt 4-4 vedtas.



Sak 8

Tillegg til vedtekt: 4-1 Boretten

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Gården vår har utfordringer med trinnlyd og lydisolasjon mot naboer. Da gården ble gjort om til leiligheter på slutten av 1990-tallet var det mange klager på trinnlyd og dårlig lydisolasjon. Utbygger måtte legge nytt isolerende lag under gulvene i flere leiligheter for å utbedre dette. Dette har det ikke vært noe informasjon om i borettslaget.

I det siste har hatt flere salg med tilhørende oppussing av leiligheter. I minst ett tilfelle har dette ført til forringet lydisolasjon (trinnlyd) mot naboene under. Vi ønsker derfor at det i vedtektene våre kommer tydelig frem at dette må hensyntas ved renovering/oppussing av leiligheter.

Vi foreslår derfor et nytt punkt under vedtekt 4-1 Boretten:

4-1 (4)

Bygningen har utfordringer med lydisolering mot naboer, og spesielt med trinnlyd. Da leilighetene ble etablert ble utbygger pålagt å gjøre ekstra tiltak mot trinnlyd i flere leiligheter. Dersom det foretas endringer i vegger, gulv og tak mot naboer skal andelseier sørge for at lydisoleringen er minst like god som den var før endringen.

Forslag til vedtak

Nytt punkt 4-1 (4) om lydisolering legges til vedtektene.

Sak 9

Nye punkter til vedtekt: 4-2 Overlating av bruk

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker å tydeliggjøre andelseiers plikter ved utleie av andel og foreslår to nye punkter til vedtekt 4-2 Overlating av bruk.

4-2 (7)

Ved utleie av andelsenheten i henhold til vedtektene og borettslagsloven, må andelseier registrere leietaker på Vibbo. Tjenesten medfører et gebyr satt av OBOS som andelseier må betale.

4-2 (8)

Andelseierne er ved utleie, i henhold til borettslagsloven, forpliktet til å pålegge leietaker å følge borettslagets til enhver tids gjeldende vedtekter og ordensregler.

Forslag til vedtak

Det legges til to nye punkter til vedtekt 4-2 som foreslått.



Sak 10

Formalisering av tillegg til vedtekt: 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Andelseiere 13 (leil 41), 14 (leil 42) og 17 (leil 45) fikk i 2019 etablert takterrasser. Andelseierne har bruksrett til arealet, men takarealet er fortsatt en del av borettslagets fellesareal.

Da takterrassene ble etablert ble det signert en kontrakt mellom borettslaget og andelseierne som fastsetter andelseiers vedlikeholdsansvar for takterrassene. Styret ønsker at dette skal vedtektsfestes, slik avtalen åpner for. Dette ble allerede vedtatt under generalforsamlingen i 2020, men grunnet forvirring relatert til omgjøring av fysisk til digital generalforsamling under koronaen ble det nye punktet aldri faktisk innlemmet i vedtektene.

5-1 (1) utvides med følgende

For andelseiere 13, 14 og 17 er det inngått avtaler mellom borettslaget og andelseierne hvor de har vedlikeholdsplikt for hver sin takterrasse samt plikt til å tilrettelegge for at borettslaget kan gjøre nødvendig vedlikehold på underliggende tak ved behov. Dette er beskrevet i avtalene mellom partene.

Forslag til vedtak

Utvidelse av vedtekt 5-1 (1) vedtas.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Maiken Pedersen

Maiken har vært andelseier siden 2018, og har vært styreleder i periodene 2021/2022 og 2022/2023. Hun gir gjerne fra seg rollen som styreleder til utfordrere, men er også villig til å påta seg vervet ett år til.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Thomas Melbye

Thomas har vært andelseier siden 2017 og har vært en aktiv bidragsyter i borettslaget. Thomas vil være et veldig godt tilskudd til styret.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Maiken Pedersen	Bentsegata 2
Styremedlem	Roger Guttormsen	Bentsegata 2
Styremedlem	Alf Petter Pettersen	Bentsegata 2

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.

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

Gårds- og bruksnummer:

221 33

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

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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC.



Styrets arbeid

I styreperioden juni 2023 – mars 2024 har styret bestått av styremedlemmer Roger Guttormsen og Alf Petter Pettersen, ledet av Maiken Pedersen. Vi hadde ingen varamedlemmer i perioden.

Vi har hatt 7 styremøter i perioden, samt kontakt på e-post og sms etter behov. Styret har fungert veldig godt, med en god arbeidsfordeling mellom medlemmene.

Vi har hatt en vårdugnad, men ingen høstdugnad. Vi foreslår at det i neste styreperiode både avholdes vår- og høstdugnad, slik at spesielt fellesterrassen kan gjøres klar for både sommer og vinter.

Større saker styret har jobbet med

- Avtale mellom seksjon 1 og seksjon 2 (se under)
- En leietakers søknad om oppsetting av badestamp/boblebad på privat takterrasse. Uenigheter knyttet til hvorvidt leietakerens søknad ble godkjent eller ikke har medført at styret må bruke mye tid, energi og penger på denne saken. Grunnet uenigheten har styret måtte innhente assistanse fra vår OBOS-jurist, og juristen gir styret medhold og dette avslaget på søknaden er formelt formidlet videre til både leietaker og andelseier.
- Arbeid med kartlegging av ventilasjonsanlegg og lukt-problemer fra restauranten i næringslokalene. Dette gjøres primært for å prøve å få lokalisert hvor matlukt fra restauranten kan komme inn i borettslaget lokaler, i tillegg til å gi de beboerne som ønsker det mulighet for å få sjekket ventilasjon i egne leiligheter. - arbeidet pågår fortsatt.
- Borettslagets informasjonskanal er flyttet fra Facebook til Vibbo. Vi gjorde dette valget på grunn av endringene Facebook gjorde høsten 2023 hvor brukere måtte velge et betalt abonnement for å slippe reklame og sporing, hvis ikke så aksepterte man eksplisitt å bli sporet. På Vibbo-siden har vi begynt arbeidet med å bygge opp et sett med relevante informasjonssider for beboerne – dette arbeidet pågår fortsatt.

Avtale mellom seksjon 1 og seksjon 2

Styret har jobbet mye med å formalisere en avtale mellom næringsandelen (seksjon 1) og borettslaget (seksjon 2). Avtalen vil kunne gjøre at seksjon 1 og seksjon 2 kan fungere som et sameie, uten at vi har et eget sameie-styre eller et fullt eget regnskap. Bakgrunnen for avtalen er at det historisk har vært flere uenigheter relatert til kostnadsfordelingen. Målet med avtalen er at samarbeidet mellom seksjonene skal fungere bedre og tydeligere enn det har frem til nå, og at det skal bli mindre uenigheter relatert til kostnadsfordeling, og ikke minst, gjøre kostnadsfordelingen mer forutsigbar for begge parter. Avtalen er vedlagt generalforsamlingen som en informasjonssak. Avtalen er ikke endelig signert, men det er enighet om innholdet i avtalen. Signering forventes i nær fremtid.

Vi har hatt flere uforutsette hendelser i perioden.



- Sprekk i vannrør i bakken Bentsegata 2 i tilførsel til bygningen. Dette førte til store ekstraordinære kostnader (se Note 8 Drift/vedlikehold VVS) og var dessverre ikke dekket av forsikringen
- Sprekk i gjennomgående vannrør leilighet 24 – dekket av forsikringen.
- Sprekk i vannrør på sykkelrom – ikke brukt forsikringen på denne.
- Vannlekkasje fra overvann fellesterrasse. På grunn av mye snø og frosne dreneringsrør på balkong og fellesterrasse, lakk vann inn i 4 leiligheter når det ble mildvær. Det ble noen skader, og saken er meldt til forsikringsselskap. Saken er ikke avsluttet enda.
- Gjentakende problemer med heisen har ført til behov for flere kostbare uttrykninger. Den generelle grunnen til økt antall uttrykninger er ikke identifisert, men beboerne er oppfordret flere ganger til å behandle heisen pent. Dagens service-avtale vi har på heisen er planlagt vurdert i 2024.

Vi har ikke hatt eller gjennomført noen større planlagte vedlikeholdsprosjekter i perioden.

Leverandører/avtaler

Vi har inngått en fornyet periode med GlobalConnect som TV og nett-leverandør, avtalen gjelder fra 01.12.23-01.12.26 og er en såkalt Wifi Premium+. I den forbindelse har alle beboerne fått oppdatert utstyret sitt med ny hjemmesentral Wifi 6 (2 stk).

På tampen av forrige styreperiode signerte vi kontrakt med et nytt renholdsfirma Fortrinn Drift AS. Vi valgte å prøve et nytt firma fordi vi hadde noen utfordringer med det forrige. Fortrinn A/S har stått for trappevasken i denne perioden, og vi har så langt vært fornøyde.

Nabovarsler

Det er mottatt ett nabovarsel: Søknad om nybygg i bakgården - Hamnergata 3. Borettslaget har sendt inn kommentar (motsigelse) mot nybygget.

Fremtidige planer

Inngangspartiet (inngangsdør og blokken rundt) har sprekker både vertikalt og horisontalt, antakeligvis fordi bakken har seget. Dette er planlagt utbedret i 2024.

Vi ønsker også å reparere den innvendige muren på fellesterrassen. Denne trenger ny puss og maling. Vi trenger også bedre tilgang til renhold under treplatingen på takterrassen, enten ved flere luker eller ved at platingen deles opp i flere mindre deler. Dette er også planlagt i 2024.

Vi ønsker også å gi det lille buede blikktaket på hjørnet av kontorlaget et ansiktsløft.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % 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. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bentsegata 2 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bentsegata 2 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 360 839	1 451 875	1 360 839	1 092 529
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		47 886	-1 429 745	240 070	323 500
Tillegg for nye langsiktige lån		0	3 239 257	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-204 838	-1 733 095	-221 000	-204 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0	-166 958	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-111 358	-496	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-268 310	-91 037	19 070	119 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 092 529	1 360 839	1 379 909	1 212 029
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 188 343	1 411 073		
Kortsiktig gjeld		-95 814	-50 234		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 092 529	1 360 839		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		103 405	116 961	97 320	99 936
Innkrevde felleskostnader	2	1 394 832	1 254 700	1 374 680	1 375 064
Andre inntekter	3	71 582	484 652	0	187 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 569 819	1 856 313	1 472 000	1 662 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 230	-10 000
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-7 250	-6 875	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-80 938	-77 815	-82 000	-85 000
Konsulenthonorar	7	-28 233	-122 027	-60 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-527 176	-2 431 460	-175 000	-241 500
Forsikringer		-148 586	-133 695	-146 000	-160 000
Kommunale avgifter	9	-196 981	-181 993	-227 000	-212 000
Energi/fyring		-133 085	-175 153	-160 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-69 865	-69 730	-70 000	-70 000
Andre driftskostnader	10	-71 981	-86 729	-75 700	-75 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 298 324	-3 319 708	-1 035 930	-1 080 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		271 495	-1 463 395	436 070	581 500
Innbetalt andel fellesgjeld		0	166 958	0	0
DRIFTSRESULTAT		271 495	-1 296 437	436 070	581 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	25 481	16 779	0	15 000
Finanskostnader	12	-249 089	-150 087	-196 000	-273 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-223 608	-133 308	-196 000	-258 000
ÅRSRESULTAT		47 886	-1 429 745	240 070	323 500
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-1 429 745		
Til annen egenkapital		47 886	0		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	18 000 000	18 000 000
Øremerkede bankinnskudd	19	171 123	59 765
SUM ANLEGGSMIDLER		18 171 123	18 059 765
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 745	0
Kundefordringer		100 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		6 030	5 803
Andre kortsiktige fordringer	14	458 161	486 804
Driftskonto OBOS-banken		506 136	815 966
Sparekonto OBOS-banken		105 271	102 499
SUM OMLØPSMIDLER		1 188 343	1 411 073
SUM EIENDELER		19 359 467	19 470 838
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Annen egenkapital	15	9 254 917	9 207 030
SUM EGENKAPITAL		9 256 717	9 208 830
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 608 736	4 813 574
Borettsinnskudd	17	5 398 200	5 398 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 006 936	10 211 774
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 413	0
Leverandørgjeld		43 088	49 087
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Påløpte renter		24 280	1 147
Påløpte avdrag		16 033	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		95 814	50 234
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 359 467	19 470 838



10

Bentsegata 2 B/L

Pantstillelse	18	23 287 457	23 287 457
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2024

Styret i Bentsegata 2 Borettslag

Maiken Pedersen/s/

Alf Petter Pettersen /s/

Roger Guttormsen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	938 480
Lokaler	124 608
Vedlikeholdsfond	108 000
Festeavgift OBOS	89 964
Internett	73 872
Kapitalkostnader IN lån II	48 627
Diverse	39 960
Eiendomsskatt	19 948
Kapitalkostnader på IN-lån	50 823
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 009
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	1 946
Overført til kapitalkostnader	-103 405
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 394 832

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Næringslokale, avregning 2023	71 582
SUM ANDRE INNTEKTER	71 582

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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 2022/2023, og er på kr 30 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

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

Juridisk bistand	-10 938
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 296
SUM KONSULENTHONORAR	-28 233

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-24 755
Drift/vedlikehold VVS	-401 010
Drift/vedlikehold elektro	-4 802
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 286
Drift/vedlikehold heisanlegg	-92 035
Kostnader dugnader	-1 288
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-527 176

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-19 958
Vann- og avløpsavgift	-63 914
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-112 982
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-196 981

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 738
Renhold ved firmaer	-42 441
Andre fremmede tjenester	-20 004
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 246
Velferdskostnader	-2 500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-71 981

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 708
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 130
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	401
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 108
Andre renteinntekter	1 133
SUM FINANSINNTEKTER	25 481

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-9 753
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-10 168
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-100 595
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-126 573
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 000
SUM FINANSKOSTNADER	-249 089

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1997	18 000 000
SUM BYGNINGER	18 000 000

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**

Avregningskonto	926
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 000
Næringslokale	456 235
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	458 161

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	8 602 251
Egenkapital fra IN tidligere år	8 457 218
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-7 804 552
SUM ANNEN EGENKAPITAL	9 254 917

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. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 21 år.



Opprinnelig 2017	-2 465 185	
Nedbetalt tidligere	499 102	
Nedbetalt i år	82 543	
		-1 883 540
OBOS-banken AS		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2022	-2 489 257	
Nedbetalt tidligere	45 003	
Nedbetalt i år	38 811	
		-2 405 443
OBOS banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig, 1997	-6 300 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 862 890	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	40 820	
Nedbetalt tidligere, IN	4 239 946	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-156 344
OBOS banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig, 1997	-6 300 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 876 655	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	42 664	
Nedbetalt tidligere, IN	4 217 272	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-163 409
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-4 608 736

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1997	-5 398 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-5 398 200

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 398 200
Pantelån	4 608 736
Påløpte avdrag	16 033
Beregnete IN-forpliktelser	652 666
TOTALT	10 675 635



Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	18 000 000
TOTALT	18 000 000

NOTE: 19

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

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

Annen informasjon om borettslaget

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 Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) for 2 av borettslagets 4 lån. 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 via epost oeef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.06** og **01.12** 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.

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.

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

Fibernet

GlobalConnect (tidligere Homenet) er borettslagets leverandør av fibernet som gir internett og TV. Internett betales gjennom felleskostnadene. TV må bestilles selv av den enkelte beboer. Har du spørsmål så kontakt GlobalConnect kundetjeneste som dere finner på <https://www.globalconnect.no>.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 Oppretting av bakken mellom husveggen og søppelsjaktene, påfyll av masse, ny asfalt. Transgrav A/S.
2023 Bytte sprekt vann innløpsrør til gården fra hovedledningen i Bentsegata 2. Rørlegger Teknikk.
2022 Rehabilitering av skråtak i tillegg til utskiftning av alle Velux takvinduer. Leverandør: Thorendahl A/S.
2021 Utskiftning av det meste av armaturer og lys i fellesområdene. Leverandør: Sterkstrøm A/S.
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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 20.03.24

Selskapsnummer: 5294 Selskapsnavn: Bentsegata 2 B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

24 av 25

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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