



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 941 932 940  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BERGSTIEN 11  
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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

### 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, 28.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		756 648	609 712
<b>Sum inntekter</b>		<b>756 648</b>	<b>609 712</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 344	45 640
Annen driftskostnad		415 711	625 904
<b>Sum kostnader</b>		<b>467 055</b>	<b>671 544</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>289 593</b>	<b>-61 832</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 893	10 098
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 893</b>	<b>10 098</b>
Annen finanskostnad		274 901	162 494
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>274 901</b>	<b>162 494</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-263 008</b>	<b>-152 396</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>26 585</b>	<b>-214 228</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>26 585</b>	<b>-214 228</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>26 585</b>	<b>-214 228</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		26 585	-214 228
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>26 585</b>	<b>-214 228</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		2 471 627	2 471 627
Sum varige driftsmidler		2 471 627	2 471 627
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 471 627	2 471 627
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		14 019	13 402
Sum fordringer		14 019	13 402
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		255 288	250 211
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		255 288	250 211
Sum omløpsmidler		269 307	263 613
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 740 934</b>	<b>2 735 240</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 500</b>	<b>4 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 868 337	2 894 922
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 868 337</b>	<b>-2 894 922</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 863 837</b>	<b>-2 890 422</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		4 962 412	5 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		599 250	599 250
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 561 662</b>	<b>5 599 250</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 561 662</b>	<b>5 599 250</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 781	9 375
Leverandørgjeld		4 412	5 530
Skyldige offentlige avgifter		3 204	3 210
Annen kortsiktig gjeld		17 712	8 297
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>43 109</b>	<b>26 412</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 604 771</b>	<b>5 625 662</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 740 934</b>	<b>2 735 240</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445726

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 941 932 940  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BERGSTIEN 11  
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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

#### 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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 941 932 940  
BORETTSLAGET BERGSTIEN 11

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		756 648	609 712
<b>Sum inntekter</b>		<b>756 648</b>	<b>609 712</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 344	45 640
Annen driftskostnad		415 711	625 904
<b>Sum kostnader</b>		<b>467 055</b>	<b>671 544</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>289 593</b>	<b>-61 832</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 893	10 098
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 893</b>	<b>10 098</b>
Annen finanskostnad		274 901	162 494
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>274 901</b>	<b>162 494</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-263 008</b>	<b>-152 396</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>26 585</b>	<b>-214 228</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>26 585</b>	<b>-214 228</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>26 585</b>	<b>-214 228</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		26 585	-214 228
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>26 585</b>	<b>-214 228</b>



Organisasjonsnr: 941 932 940  
BORETTSLAGET BERGSTIEN 11

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 471 627	2 471 627
Sum varige driftsmidler		2 471 627	2 471 627

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		2 471 627	2 471 627
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		14 019	13 402
Sum fordringer		14 019	13 402

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		255 288	250 211
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		255 288	250 211

Sum omløpsmidler		269 307	263 613
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 740 934</b>	<b>2 735 240</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
Sum innskutt egenkapital		4 500	4 500

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 868 337	2 894 922



Sum opptjent egenkapital	-2 868 337	-2 894 922
Sum egenkapital	-2 863 837	-2 890 422
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 962 412	5 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	599 250	599 250
Sum annen langsiktig gjeld	5 561 662	5 599 250
Sum langsiktig gjeld	5 561 662	5 599 250
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	17 781	9 375
Leverandørgjeld	4 412	5 530
Skyldige offentlige avgifter	3 204	3 210
Annen kortsiktig gjeld	17 712	8 297
Sum kortsiktig gjeld	43 109	26 412
Sum gjeld	5 604 771	5 625 662
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 740 934</b>	<b>2 735 240</b>



Organisasjonsnr: 941 932 940  
BORETTSLAGET BERGSTIEN 11

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. 3892

Borettslaget Bergstien 11



## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Bergstien 11

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:

14. mai 2024 kl. 18:00, Hammersborg Torg 1. (Obos bygget).

### 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. Revisjon av regnskapet 2023
7. Fastsettelse av honorarer
8. Oppfølging av skadesak leilighet.
9. Kandidat ekstern styreleder - Lars Egil Sætrang
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Bergstien 11



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.

### Styrets innstilling

Styreleder Per Omsveen foreslås som møteleder.

### Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

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

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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. [Årets resultat overføres til egenkapital]

#### Vedlegg

- 1. 3892 Årsregnskap 2023.pdf
- 2. Årsrapport og revisjon 2023.pdf

Sak 6

### Revisjon av regnskapet 2023

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

BDO AS har revidert regnskapet for 2023 og har ingen anmerkninger.

Forslag til vedtak  
BDO AS velges til neste års revisjon av regnskapet. Revisjon gjøres opp etter regning.



Sak 7

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50.000,- . Styret fordeler selv honoraret.

Sak 8

## Oppfølging av skadesak leilighet.

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er blitt oppdaget skader i leilighet tilhørende Pål Hemminghyth/Gunn Irene Suhr i 3. etasje( leilighet 4) etter oppussing i leiligheten over, tilhørende Alexander Karlsen/Mathilde Bjerkland.(leilighet 6)

I etterkant er det blitt utarbeidet en takstrappport 18.03 av Takstmann Michael Andersen, engasjert av styret.

Videre har eier av leilighet i 3. etasje engasjert Byggmester Kenneth L. Edvardsen for egen vurdering av skaden og påpekt forhold knyttet til støy, konstruksjon og branntekniske forhold.(12.02.24 og 18.03.24)

(Eiere i leilighet i 4. etasje har erkjent skader påført tak i leilighet i 3. etasje og har sagt seg villig til å dekke/repasere skaden som er oppstått.)

Eier av leilighet i 3. etasje har i epost av 20.04.24 informert om at de ikke er enig i Takstmann Michael Andersens konklusjon i rapporten.

Uenigheten er knyttet til forholdene rundt:

- Erstatning av gulvbordene med 22mm sponplater har ført til redusert stivhet og økte svingninger i etasjeskillet
- Erstatning av gulvbordene med 22mm sponplater har ført til økt lydgjennomgang og vibrasjoner i etasjeskillet

Styret ved styreleder Per Omsveen og eier Pål Hemminghyth, har i telefonsamtale 20.04.24 blitt enige om at vi ber de to involverte fagpersoner, ta kontakt med hverandre, for om mulig å komme frem til en samlet vurdering/konklusjon.

Hvis ikke det er mulig, konkretisere hvilke forhold man er uenige om.

Det vil danne grunnlag for videre behandling av saken.

Vi ber derfor om at Byggmester Kenneth L. Edvardsen ta kontakt med Takstmann/Byggmester Michael Andersen for å diskutere saken, gjerne i form av fysisk møte.

Kenneth L. Edvardsen, 90 13 93 61, kenneth@byggetek.no

Michael Andersen, 92 04 21 66, mba@takstsenteret.no



## Styrets innstilling

Dette er en informasjonssak, det er derfor ikke relevant å stemme over saken. Saken er tatt opp som eget punkt da det nye styret må følge opp saken videre. Dokumentasjon ligger i styrerommet.no

## Forslag til vedtak

Det stemmes over at årsmøtet er informert.

## Sak 9

### Kandidat ekstern styreleder - Lars Egil Sætrang

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Lars Egil Sætrang er formidlet som ekstern styreleder fra firmaet Styre og Ledelse AS. Ved valg av Lars Egil Sætrang tilkommer et formidlingsgebyr på kr. 13.360,-  
Kontrakt ligger vedlagt.  
Årlig honorar kr. 35.000,-

#### Forslag til vedtak

Lars Egil Sætrang velges som styreleder, gitt at ingen interne melder seg.

#### Vedlegg

3. 2024-05-02 Avtale Borettslaget Bergstien 11 (3).pdf

## Sak 10

### Valg av tillitsvalgte

Da ingen kandidater har meldt seg for noen av de aktuelle tillitsvervene, vil valg måtte finne sted på årsmøte.

#### Innstilling

Styreverv i mindre boligselskaper som Bergstien 11 med totalt 15. leiligheter, må baseres på at alle tar sin periode i styret. Dessverre er det uheldig at ingen eksisterende medlemmer i styret fortsetter, men utgående styre vil selvsagt være tilgjengelig i å bistå det nye styret.

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet





## BORETTSLAGET BERGSTIEN 11 ORG.NR. 941 932 940, KUNDENR. 3892

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>237 201</b>	<b>451 428</b>	<b>237 201</b>	<b>226 198</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	26 585	-214 228	54 655	-30 952
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-37 588	0	0	-132 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-11 003</b>	<b>-214 228</b>	<b>54 655</b>	<b>-162 952</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>226 198</b>	<b>237 201</b>	<b>291 856</b>	<b>63 246</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	269 307	263 613
Kortsiktig gjeld	-43 109	-26 412
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>226 198</b>	<b>237 201</b>





**BORETTSLAGET BERGSTIEN 11  
ORG.NR. 941 932 940, KUNDENR. 3892**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	756 648	609 712	743 000	796 098
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>756 648</b>	<b>609 712</b>	<b>743 000</b>	<b>796 098</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-6 344	-5 640	-6 345	-7 050
Styrehonorar	4	-45 000	-40 000	-45 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-9 089	-9 751	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-46 305	-44 518	-45 000	-50 000
Konsulenthonorar	6	-4 125	0	-10 000	0
Drift og vedlikehold	7	-25 492	-265 100	-50 000	-50 000
Forsikringer		-79 445	-68 278	-70 000	-85 000
Kommunale avgifter	8	-157 052	-133 636	-135 000	-165 000
Energi/fyring		-23 741	-35 223	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-53 608	-49 738	-52 000	-55 000
Andre driftskostnader	9	-16 854	-19 661	-20 000	-25 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-467 055</b>	<b>-671 544</b>	<b>-473 345</b>	<b>-527 050</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>289 593</b>	<b>-61 832</b>	<b>269 655</b>	<b>269 048</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	11 893	10 098	0	10 000
Finanskostnader	11	-274 901	-162 494	-215 000	-310 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-263 008</b>	<b>-152 396</b>	<b>-215 000</b>	<b>-300 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>26 585</b>	<b>-214 228</b>	<b>54 655</b>	<b>-30 952</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-214 228		
Reduksjon udekket tap		26 585	0		





## BORETTSLAGET BERGSTIEN 11 ORG.NR. 941 932 940, KUNDENR. 3892

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	2 282 757	2 282 757
Tomt		188 870	188 870
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 471 627</b>	<b>2 471 627</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		56	0
Forskuddsbetalte kostnader		13 963	13 402
Driftskonto OBOS-banken		125 431	23 726
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 500	2 500
Sparekonto OBOS-banken		127 357	223 985
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>269 307</b>	<b>263 613</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 740 934</b>	<b>2 735 240</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 15 * 300		4 500	4 500
Udekket tap	13	-2 868 337	-2 894 922
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 863 837</b>	<b>-2 890 422</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 962 412	5 000 000
Borettsinnskudd	15	599 250	599 250
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 561 662</b>	<b>5 599 250</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 712	8 297
Leverandørgjeld		4 412	5 530
Skyldige offentlige avgifter	16	3 204	3 210
Påløpte renter		12 936	9 375
Påløpte avdrag		4 845	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>43 109</b>	<b>26 412</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 740 934</b>	<b>2 735 240</b>
Pantstillelse	17	5 720 000	5 720 000
Garantiansvar		0	0





Oslo, 08.04.2024  
Styret i Borettslaget Bergstien 11

Per Omsveen

Peder Suhr Hemminghyth

Kent O. Hovstein Nordby





## 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.

### 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	690 444
Balkonglån	66 204
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>756 648</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 344
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 344</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: 4

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 45 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 096, jf. noten om andre driftskostnader.



**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 089.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 125
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 125</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-3 344
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 609
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 283
Kostnader dugnader	-1 256
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-25 492</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 197
Vann- og avløpsavgift	-80 682
Feieavgift	-2 040
Renovasjonsavgift	-71 133
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-157 052</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-7 600
Andre fremmede tjenester	-3 885
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 096
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 221
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-16 854</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	885
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 372
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	111
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 525
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>11 893</b>



**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eiendoms kreditt AS	-69 181
Renter og gebyr på lån i Eiendoms kreditt AS	-205 669
Renter på leverandørgjeld	-51
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-274 901</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	1 070 246
Tilgang 2017 (nye balkonger)	1 212 511
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 282 757</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.218/bnr.42

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

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eiendoms kreditt AS (Balkonglån, ikke fordelt andelene/leilighetene 7,9 og 15)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,25 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-1 247 576
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	9 389
	-1 238 187

Eiendoms kreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,25 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-1 980 211
Økning 2020	-1 772 213
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	28 199

-3 724 225

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-4 962 412**





**NOTE: 15**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-599 250
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-599 250</b>

**NOTE: 16**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 500
Skyldig arbeidsgiveravgift	-704
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-3 204</b>

**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	599 250
Pantelån	4 962 412
Påløpte avdrag	4 845
<b>TOTALT</b>	<b>5 566 507</b>

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

Bygninger	2 282 757
Tomt	188 870
<b>TOTALT</b>	<b>2 471 627</b>





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557514689304

### Dokument

#### 3892 Årsregnskap 2023

Hoveddokument

8 sider

Initiert på 2024-04-08 14:50:01 CEST (+0200) av SMB (S)

Ferdigstilt den 2024-04-17 09:28:59 CEST (+0200)

### Initiativtaker

#### SMB (S)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

smb@obos.no

### Underskriverne

#### Per Omsveen (PO)

po@eforvaltning.com

+4741 03 03 03



Navnet norsk BankID oppga var "Per Erland Omsveen"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2023-12-02 20:05:33 CET (+0100)

Signert 2024-04-08 14:51:13 CEST (+0200)

#### Peder Suhr Hemminghyth (PSH)

peder.hemminghyth@gmail.com

+4741 21 64 65



Navnet norsk BankID oppga var "Peder Suhr

Hemminghyth"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2023-03-06 21:12:40 CET (+0100)

Signert 2024-04-17 09:28:59 CEST (+0200)

#### Kent Olav Hovstein Nordby (KOHN)

kentolav.hovstein.nordby@gmail.com

+4795 13 05 89



Navnet norsk BankID oppga var "Kent Olav Hovstein Nordby"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2022-12-19 18:55:38 CET (+0100)

Signert 2024-04-08 16:57:08 CEST (+0200)

1/2

Vedlegg 1

16 av 28



3892 Årsregnskap 2023.pdf



## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557514689304

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

Vedlegg 1

17 av 28

2/2





## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Per Omsveen	Nyveien 31
Styremedlem	Peder Suhr Hemminghyth	Bergstien 11 A
Styremedlem	Kent Olav Hovstein Nordby	Bergstien 11 B
Varamedlem	Polina Dobrovolskaia	Bergstien 11 B
Varamedlem	Kris-Aron Holseter Furuberg	Bergstien 11 B

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon Styret

Styret kontaktes via Borettslagets epostadresse: [b-11@styrerommet.no](mailto:b-11@styrerommet.no)  
Eller via Vibbo.no. Der finner du også oversikt over den til enhver tid gjeldende styresammensetning.

### 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. For å få tilgang til Vibbo.no må du ha registrert korrekt epostadresse i eiendomsregisteret.

### Generelle opplysninger om Borettslaget Bergstien 11

Borettslaget består av 15 andelsleiligheter.

Borettslaget Bergstien 11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 941932940, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

218 42

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 Bergstien 11 har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- I perioden har det vært avholdt 6. stk. styremøter, samt flere ikke formelle møter/avklaringer.
- Vi har i perioden ikke hatt større vedlikeholdsprosjekter. Gården fremstår som godt vedlikeholdt og gir et godt overordnet inntrykk.
- Som mange andre bygårder har vi utfordringer relatert til istapper fra taket som bygger seg opp i kulde/varme perioder. I år har problemet vært ekstra stort og det har vært vanskelig å få tak i firmaer som kan bistå med å fjerne isen.
- Vi har refinansiert våre lån fra Eiendomskreditt AS til Obos Banken, på grunn av bedre rentebetingelser og ikke minst fordi det er enklere å administrere for gjeldende styre.
- Elotec AS har utført årskontroll på brannvarslingsanlegget.
- Varmesensor på loftet er koblet ut, så vi kan unngå unødvendig alarm i varme perioder.
- Rørleggersentralen ble tilkalt for utbedring, etter at utekran plutselig begynte å lekke.
- Det er montert OBOS nøkkel, for åpning av inngangsporten via app, se Vibbo.no for mer info.
- Felleskostnadene ble økt fra februar 2024, for å kunne betjene betaling av avdrag.
- Det er avholdt dugnader vår og høst.
- Det er gjennomført en stk. eiendomsoverdragelse i perioden.
- Det er foretatt hovedvask av fellesarealer gjennom firmaet TipTop.
- Det er montert forbruksmålere på beredere i bod og i vaskerom. Avregnes i desember hvert år og kostnad fordeles/faktureres via brøk på de gjeldende enheter.

Fremtidige planer:

- Utbedre brannsikring i tak vaskekjeller, etter at det er tatt ut et felt etter vannskade/stoppekran.
- Vurdere heving av trappetrinn utenfor oppgangsdørene, alternativt bygge nye trinn.
- Sykkelskur
- Utbedring av utearealene
- Løpende vedlikehold



## 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.

### 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.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 50.000,- til løpende vedlikehold.

### 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 Borettslaget Bergstien 11.

### Lån

Borettslaget Bergstien 11 har lån i OBOS Banken.

Rentesatsen er pr. i dag 6.1 %

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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET BERGSTIEN 11

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET BERGSTIEN 11.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av 2

Permetu-Dokumentnummer: LOKS-DEVEN-QTWIZ-SNOLEG-SYFSGT-QHIFFO



## 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Permetu Dokumentnrøkket: LOKS--BEVEN-QTWZ-SNOIG-SYF6T-QIHFO

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 2 av 2



## PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"<sup>®</sup> sikker digital signatur. De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

### L. Orange, Johan Henrik

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-17 21:21:33 UTC



Penneo Dokumentnr: LOKS-DEVEN-QTWJZ-SNOEG-SYF6T-QHFFO

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



## Avtale om oppdrag som ekstern styreleder og oppgaver det omfatter

Det er inngått en avtale om at Lars Egil Sætrang født 23.12.1965 er styreleder i **Borettslaget Bergstien 11**, Oslo org.nr. 941932940 med 15 seksjoner.

Vervet avlønnes med NOK 35.000,- pr. år (eks arbeidsgiveravgift) og skal dekke det som er beskrevet nedenfor og informert om i møte. Eventuelle kostnader til reise, porto og utlegg dekkes i tillegg.

Honoraret settes inn på avtalt konto, og det trekkes skatt iht. skattekort. Honoraret utbetales forskuddsvis pr. måned. Konto er som følger: 6027.10.47250 (Lars Egil Sætrang)

I henhold til § 8-3 i borettslagsloven og § 57 i eierseksjonsloven gjelder følgende:

- Styreleder gjør tjeneste i 2 år om ikke annet er fastsatt
- Styreleder kan bli avsatt av den som har valgt styrelederen/styremedlemmet.
  - Med 3 måneders varsel for overføring til ny styreleder
- Styreleder har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det (private årsaker, arbeidspress, m.m.). Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.
  - Med 3 måneders varsel for overføring til ny styreleder
- Styreleder skal sørge for at styret ivaretar sine oppgaver som de har etter eierseksjonsloven § 57, sameiets vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Dette innebærer blant annet:
  - Økonomi og finans, og gjennomføring av eventuelle tiltak
    - inkl godkjenning av fakturaer sammen med andre i styret
  - Sørge for innkalling og protokollering av styremøter (6 til 10 per år)
  - Benytte de digitale plattformer som er tilgjengelig (i dag benyttes \_\_\_\_\_)
  - Gi relevant og kortfattet rådgivning på telefon og epost
  - Gjennomgå rammeavtaler og leveranser for boligsameiet
  - Gjennomføring av en generalforsamling/årsmøte
  - Bidra til å løse saker, konflikter og utfordringer

For ekstraordinært arbeid og møter utover det som er angitt i denne avtale, herunder ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamlinger/årsmøter, byggemøter, møter med leverandører, beboermøter, personalsaker, advokatmøter, foreningsmøter og lignende, betales i tillegg en godtgjørelse pr. time. Ekstra godtgjørelse svares også ved ekstra arbeide som følger av at Boligselskapet eller styremedlemmer, ikke oppfyller sine forpliktelser i styrearbeidet.

Oppgaver utover styrevervet skal avtales på forhånd eller etter avtalt rutine. Godtgjørelse (lønn) pr. time er NOK 690,- (eks arbeidsgiveravgift). Det medfører også 100 kr pr oppmøte.

Honorar og godtgjørelser justeres årlig (1. januar) og minimum etter Statistisk Sentralbyrå sin konsumprisindeks.

Ferieavvikling/fravær avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

Selvstendige juridiske utredninger hvor det ellers faller naturlig å engasjere ekstern advokat er ikke inkludert i oppgavene som styreleder. Dersom slik bistand ønskes vil partene på fritt grunnlag inngå en selvstendig oppdragsavtale etter avtalt timesats.



## Taushetserklæring

Lars Egil Sætrang forplikter seg til ikke å bruke, vise, utlevere eller på annen måte tilgjengeliggjøre overfor uvedkommende, drifts og forretningsforhold eller personopplysninger som han skriftlig, muntlig, elektronisk eller på annen måte får kjennskap til.

Ved avslutning av styreledervervet skal fortrolig materiale (så vel fysisk som elektronisk) tilbakeleveres til Sameiet. Så langt det er praktisk mulig skal elektroniske kopier av fortrolig materiale som Lars Egil Sætrang har i sin besittelse slettes.

## Oppstart

I forbindelse med oppstart av oppdraget faktureres en engangssum på NOK 1.000,- . Dette for arbeid knyttet til å gjennomgå:

HMS rutiner, regnskap, styreprotokoller, årsmøte protokoll, vedtekter, initialt kontakt med forretningsfører og de digitale plattformer som benytttes.

Avtalt oppstartsdato er XXXXXX 2024 (ved vedtak på årsmøte avholdt samme måned)

Oslo XX.XX.2024

Styremedlem sign.

Styremedlem sign.

---

---

---

Lars Egil Sætrang



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24

Selskapsnummer: 3892 Selskapsnavn: Borettslaget Bergstien 11

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

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

### Fullmakt

Eier kan 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: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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