



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		519 844	525 072
<b>Sum inntekter</b>		<b>519 844</b>	<b>525 072</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	15 974
Annen driftskostnad		1 984 564	345 571
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 018 794</b>	<b>361 545</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 498 950</b>	<b>163 527</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 646	7 254
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 646</b>	<b>7 254</b>
Annen finanskostnad		103 851	96 777
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>103 851</b>	<b>96 777</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-96 205</b>	<b>-89 523</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 595 155</b>	<b>74 004</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 595 155</b>	<b>74 004</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 595 155</b>	<b>74 004</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 595 155	74 004
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 595 155</b>	<b>74 004</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		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		11 995	68 558
Sum fordringer		11 995	68 558
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		453 637	268 627
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		453 637	268 627
Sum omløpsmidler		465 632	337 185
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 937 259</b>	<b>2 808 812</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		2 686 071	1 090 916
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 686 071</b>	<b>-1 090 916</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 681 571</b>	<b>-1 086 416</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 000 000	3 227 787
Øvrig langsiktig gjeld		599 250	599 250
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 599 250</b>	<b>3 827 037</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 599 250</b>	<b>3 827 037</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 166	4 303
Leverandørgjeld		319	60 825
Annen kortsiktig gjeld		15 095	3 064
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>19 580</b>	<b>68 192</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 618 830</b>	<b>3 895 229</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 937 259</b>	<b>2 808 813</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 674142

**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: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 06.09.2021



Organisasjonsnr: 941 932 940  
BORETTSLAGET BERGSTIEN 11

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		519 844	525 072
<b>Sum inntekter</b>		<b>519 844</b>	<b>525 072</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	15 974
Annen driftskostnad		1 984 564	345 571
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 018 794</b>	<b>361 545</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 498 950</b>	<b>163 527</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 646	7 254
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 646</b>	<b>7 254</b>
Annen finanskostnad		103 851	96 777
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>103 851</b>	<b>96 777</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-96 205</b>	<b>-89 523</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 595 155</b>	<b>74 004</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 595 155</b>	<b>74 004</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 595 155</b>	<b>74 004</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 595 155	74 004
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 595 155</b>	<b>74 004</b>



Organisasjonsnr: 941 932 940  
BORETTSLAGET BERGSTIEN 11

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
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		11 995	68 558
Sum fordringer		11 995	68 558
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		453 637	268 627
Sum omløpsmidler		465 632	337 185
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 937 259</b>	<b>2 808 812</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
Sum innskutt egenkapital		4 500	4 500
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 686 071	1 090 916



Sum opptjent egenkapital	-2 686 071	-1 090 916
Sum egenkapital	-2 681 571	-1 086 416
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 000 000	3 227 787
Øvrig langsiktig gjeld	599 250	599 250
Sum annen langsiktig gjeld	5 599 250	3 827 037
Sum langsiktig gjeld	5 599 250	3 827 037
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 166	4 303
Leverandørgjeld	319	60 825
Annen kortsiktig gjeld	15 095	3 064
Sum kortsiktig gjeld	19 580	68 192
Sum gjeld	5 618 830	3 895 229
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 937 259</b>	<b>2 808 813</b>



Organisasjonsnr: 941 932 940  
BORETTSLAGET BERGSTIEN 11

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

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

## Note

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

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

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Borettslaget Bergstien 11

Digitalt årsmøte avholdes 31. mai - 8. juni 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Bergstien 11. Avstemningen åpner 31. mai kl. 08:00 og lukker 8. juni kl. 08:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3892>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Innkomne saker - Sak 1: Digitaliserte vedtekter
5. Innkomne saker - Sak 2: Oppgradering og opparbeiding av bakgården
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Borettslaget Bergstien 11**

Kent Olav Hovstein Nordby

Astrid Ballestad Solli

Gunn Irene Suhr



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår at Sigrid Løkken og Simon Gustavson velges som protokollvitner.

**Forslag til vedtak**

Sigrid Løkken og Simon Gustavson er valgt.



Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår underskuddet dekket ved overføring fra egenkapital og økning i innkrevede felleskostnader i tråd med tidligere vedtak ved generalforsamling

### Styrets innstilling

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 595 155,-, dette skyldes økt i hovedsak opptak av lån og betaling av arbeider ifb. oppgradering av brannsikkerhet. Boligselskapets disponible midler per 31.12.2020 utgjorde kr 446 052. Ytterligere detaljer beskrevet i årsrapporten.

Styrets innstilling er at årsrapport og regnskap godkjennes, samt inndekning gjennom felleskostnader.

### Forslag til vedtak

Godkjent

### Vedlegg

1. 20210521\_aarsrapport\_BRLB11.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kent Olav Hovstein Nordby	Bergstien 11 B
Styremedlem	Astrid Ballestad Solli	Bergstien 11 B
Styremedlem	Gunn Irene Suhr	Tyttebærveien 15
Varamedlem	Peter Olav Dannevig	Bergstien 11 A
Varamedlem	Peder Suhr Hemminghyth	Bergstien 11 A

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

### 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 med følgende adresse:

Bergstien 11 A - B

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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styrets arbeid perioden mai 2020 til mai 2021 har bestått i oppfølging av krav om brannsikring fra Brann- og bygningsetaten (BRE), herunder: installasjon av brannslukningsapparater, utarbeidelse av brann-rutine, innhenting og oversendelse av dokumentasjon på større brannarbeid til BRE på gjennomført brannarbeid i gården. BRE har godkjent brannsikringsarbeidet i borettslaget.

Styret har organisert dugnad høst og vår etter beste evne gjennom pandemien.

Følgende tiltak har blitt gjennomført eller fulgt opp av styret i fellesarealer: installasjon av nye lamper, fiksing av varmekabel i vannrenne, fiksing av oppgangsdør, fiksing av lås til loftsdør, sikring av el-skap m.m.

Styret har laget ny vaskeordning og innhentet ekstern jule- og vår-vask. Dette koster nå borettslaget i underkant av 8000,- i året.

I løpet av perioden har styret innført rutiner for oppfølging av HMS, brannvern og kontroll av fellesarealer m.m. i borettslaget i tråd med krav fra myndigheter og lovgivningen for borettslag.

Systematisering og samling av borettslaget bedrifter digitalt er gjennomført av styret og det meste av borettslagets interesser er nå å finne på internett.

Styret har i perioden igangsatt vurderinger knyttet til større forestående vedlikeholdsarbeid i tråd med vedlikeholdsplanen – mer konkret el-sikring, drenering av bakgården og opparbeidning av utemiljø. Styret gjennomførte våren/sommer 2020 en idédugnad for å innhente innspill til bakgården.

I tillegg har styret igangsatt arbeid på oppfordring fra forvaltningen med å systematisere boforhold i borettslaget og sikre at det ikke er uoverensstemmelser i andelshavernes plikter og overlatelser av boliger.

Styret har fulgt opp løpende utgifter og gjort opp regnskap for 2020. Som følge av økt lån ifb. større brannsikringsarbeid i 2020, har styret sett behov for å øke felleskostnader ca. 250 kr per enhet f.o.m. juni 2021, for å bekoste økte lånerenter, og for å budsjettere for driftskostnader for 2021, slik at årsregnskap går i null (se budsjett under).

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 519 844,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 018 794



## Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 595 155,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 446 052,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

## Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 80 000,- til større vedlikehold som omfatter mindre nødvendige tiltak i oppgradering av fellesarealer (potensielle skader, lekkasjer etc.). Deler av posten er tenkt til å dekke større oppgradering av uteareal med bl.a. nytt sykkelkur, fiksing av kum og ny dreneringsløsning. Dette krever imidlertid at borettslaget tar opp et nytt lån og må evalueres av nytt styre.

## Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

## Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet faktisk for 2019.

## Lån

Borettslaget Bergstien 11 har lån i Eika Boligkreditt AS.

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

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

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

## Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på endrede felleskostnader for året 2021 jfr. Vedtak ved generalforsamling høsten 2019 for å dekke inn økte lånekostnader ifb. brannsikring.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

4

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Bergstien 11

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Bergstien 11.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

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

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## Styrets ansvar for årsregnskapet

---

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

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

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

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

---

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

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - 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."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-07 10:48:14Z



Penneo Dokumentnøkkel: W8E3P-N4ZD1-QG5J2-GD3PC-5DPWQ-QINJ5

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/validate>

11 av 4



## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

## DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>268 994</b>	<b>-111 597</b>	<b>268 994</b>	<b>446 052</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 595 155	74 004	-1 876 123	3 270
Tillegg for nye langsiktige lån	14	1 772 213	3 227 787	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	0	-2 921 200	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>177 058</b>	<b>380 591</b>	<b>0</b>	<b>3 270</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>446 052</b>	<b>268 994</b>	<b>268 994</b>	<b>449 322</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		465 632	337 186		
Kortsiktig gjeld		-19 580	-68 192		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>446 052</b>	<b>268 994</b>		

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	519 844	525 072	550 020	550 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>519 844</b>	<b>525 072</b>	<b>550 020</b>	<b>550 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 230	-1 974	0	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-14 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-8 186	-8 076	-10 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-42 065	-40 880	-40 000	-44 000
Konsulenthonorar	6	-1 260	-7 722	-29 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-1 666 453	-44 772	-2 000 000	-80 000
Forsikringer		-56 771	-52 567	-53 000	-60 000
Kommunale avgifter	8	-120 219	-112 592	-112 754	-121 000
Energi/fyring		-13 806	-20 531	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-47 149	-46 269	-49 000	-48 500
Andre driftskostnader	9	-28 654	-12 162	-10 000	-24 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 018 794</b>	<b>-361 545</b>	<b>-2 336 600</b>	<b>-444 730</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 498 950</b>	<b>163 527</b>	<b>-1 786 600</b>	<b>105 770</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	7 646	7 254	7 254	7 646
Finanskostnader	11	-103 851	-96 777	-96 777	-102 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-96 205</b>	<b>-89 523</b>	<b>-89 523</b>	<b>-94 354</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 595 155</b>	<b>74 004</b>	<b>-1 876 123</b>	<b>3270</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	74 004		
Udekket tap		-1 595 155	0		

Oslo, 05.05.2021  
Styret i Borettslaget Bergstien 11

Kent Olav Hovstein Nordby

Astrid Ballestad Solli

Gunn Irene Suhr



	<b>BALANSE</b>		
	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<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>			
Forskuddsbetalte kostnader		11 995	68 558
Driftskonto OBOS-banken		133 022	248 259
Sparekonto OBOS-banken		320 615	20 368
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>465 632</b>	<b>337 186</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 937 259</b>	<b>2 808 813</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 15 * 300		4 500	4 500
Udekket tap	13	-2 686 071	-1 090 916
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 681 571</b>	<b>-1 086 416</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 000 000	3 227 787
Borettsinnskudd	15	599 250	599 250
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 599 250</b>	<b>3 827 037</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 856	3 064
Leverandørgjeld		319	60 825
Påløpte renter		4 166	4 303
Annen kortsiktig gjeld	16	1 239	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>19 580</b>	<b>68 192</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 937 259</b>	<b>2 808 813</b>
Pantstillelse	17	5 720 000	5 720 000
Garantiansvar		0	0

**NOTE 1:****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	486 612
Balkonglån	32 592
Eiendomsskatt	640
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>519 844</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 230</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 2019/2020, og er på kr 30 000.

I tillegg har styret fått dekket blomster for kr 780, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 186.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -1 260

**SUM KONSULENTHONORAR -1 260**

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

Håndtak -20 946

Snekermester Per Bjerke AS; Brannoppgradering av dører -1 200 928

Oslo Brannsikring AS; Brannetting boder og kjeller -367 389

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -1 589 263**

Drift/vedlikehold bygninger -6 310

Drift/vedlikehold VVS -10 338

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -624

Drift/vedlikehold brannsikring -11 719

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -48 200

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 666 453**

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

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

Eiendomsskatt -641

Vann- og avløpsavgift -55 148

Feieavgift -2 721

Renovasjonsavgift -61 709

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -120 219**

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

Container -2 189

Skadedyrarbeid -15 078

Renhold ved firmaer -7 000

Andre fremmede tjenester -323

Kontor- og datarekvisita -821

Andre kostnader tillitsvalgte -780

Porto -215



Bank- og kortgebyr	-2 249
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-28 654</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	191
Renter av sparekonto i OBOS-banken	247
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 208
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>7 646</b>

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

Renter og gebyr på lån i Eiendoms kreditt AS	-31 473
Renter og gebyr på lån i Eiendoms kreditt AS	-72 318
Renter på leverandørgjeld	-60
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-103 851</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 GJELDSBREV LÅN**

Eiendomskreditt AS (Balkonglån, ikke fordelt leilighetene/seksjonene 7,9 og 15)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,00 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-1 247 576
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-1 247 576

Eiendomskreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,00 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-1 980 211
Økning i år	-1 772 213
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-3 752 424
	<b>-5 000 000</b>

**SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 2 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer. Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdrags-friheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under. Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Eiendomskreditt AS	Første avdrag er
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2023	15/12-2023
15	0	750
7	0	850
1, 3, 5, 11, 12, 14	400	850
2, 4, 6, 8, 10, 13	400	900
9	0	1100

**NOTE: 15**

**BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader (strømkostnader desember)	-1 239
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 239</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	599 250
Pantelån	5 000
	000
<b>TOTALT</b>	<b>5 599 250</b>

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

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



## Annen informasjon om borettslaget

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 54589328. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

### Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

### Energimerking

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



Sak 4

## **Innkomne saker - Sak 1: Digitaliserte vedtekter**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Vedtekter har blitt digitalisert for at det skal senere være lettere å gjøre endringer. Tidligere versjon har vært en scannet versjon fra 2010, og det nye wordformatet vil kunne lettere håndteres av kommende styret. Word-dokument og PDF forvares i styrerommet.no. Se vedlegg 1 for dokumentet i PDF-versjon.

### **Styrets innstilling**

De digitaliserte vedtektene godkjennes for videre bruk

### **Forslag til vedtak**

De digitaliserte vedtektene godkjennes for videre bruk.

### **Vedlegg**

1. Vedlegg1\_VEDTEKTER\_BRL\_B11.pdf



## VEDTEKTER

for BERGSTIEN11 borettslag org nr 941932940 vedtatt på ordinær generalforsamling den 27.04.10

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

Bergstien 11 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### **1-2 Forretningskontor**

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

### **2. Andeler og andelseiere**

#### **2-1 Andeler og andelseiere**

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



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

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Når kan allikevel bare skje til personer ...(her tar man inn eventuelle klausul fra gamle vedtekter).
- (3) Ved et hvert eierskifte må erverver godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (5) Nekte styret å godkjenne erverver som bruker, må melding om dette komme frem til erverver senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (6) Erverver har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erverver har rett til å erverve andelen.
- (7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Forkjøpsrett

Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

## 4. Borett og overlating av bruk

### 4-1 Borett

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseier kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseier skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruk av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### 4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruk av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruk av hele boligen dersom:



Borettslaget Bergstien 11

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

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

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal bruker regnes som godkjent.
- (3) Andelseiere som bor i boligen selv, kan overlate bruk av deler av boligen til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruk reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandling og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

#### 4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, parabol, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.



## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt**

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak, vegger og gulv), overflatevedlikehold av balkonger/terrasser, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner ( slik som oppvaskmaskiner/vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, sanitærutstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner ( slik som oppvaskmaskiner /vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.
- (7) Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. 5-1, pliktes dekket av andelseier.
- (8) Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskiftning i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.



## 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke Jigger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseier.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftnng av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftnng av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftnng. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødigg ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

## 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19, med tilslutning fra de berørte andelseiere.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.



Borettslaget Bergstien 11

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

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

- (1) Felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 1 00.

## **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgs pålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

### **7-3 Fravikelse**

Medfører andelseiers eller brukers, jfr. brl. 5-9 og 5-23 oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers eller dennes husstands oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse ovenfor andelseier, jfr 5-23 kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.



Borettslaget Bergstien 11

- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke annet blir bestemt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

## 8-2 Styrets oppgaver

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

## 8-3 Styrets vedtak

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

## 8-4 Representasjon og fullmakt

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



## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.



## 9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

## 9-7 Stemmerett og fullmakt

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

## 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### 10-2 Taushetsplikt

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



Borettslaget Bergstien 11

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11.Vedtaksendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtaksendringer**

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. med endringer, sist ved lov av 17.06.2005, som trådte i kraft 15.08.2005.



Sak 5

**Innkomne saker - Sak 2: Oppgradering og opparbeiding av bakgården**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret ønsker å igangsette et prosjekt for å oppgradere og forbedre utearealene i Borettslaget Bergstien 11.

Se vedlegg 2 for ytterligere detaljer.

**Styrets innstilling**

At generalforsamlingen gir tilslutning til å igangsette prosessen.

**Forslag til vedtak**

Godkjent

**Vedlegg**

1. Vedlegg 2-oppgraderingavutearealer.pdf

## **Vedlegg 2 - Oppgradering av utearealer**

Styret ønsker å igangsette et prosjekt for å oppgradere og forbedre utearealene i Borettslaget Bergstien 11.

I tiltakslisten for vedlikehold står det for tur å rehabilitere dreneringskum og drenere gården. Dette er et betydelig arbeid som må gjøres for å få kontroll over vannsituasjonen i borettslaget, og minimere risiko for fremtidige fuktskader i kjeller og problemer knyttet til overvann. En heving av standarden til uteområdene vil gi økt bokvalitet for beboere og forventes også å gi høyere boligverdi. Styret ser derfor en oppgradering av bakgården som et samlet prosjekt hvor vedlikehold og forbedring av utemiljø samles.

Bakgården fremstår attraktiv i sin enkelhet, men deler fremstår mørk og slitt. Det er kommet inn flere henvendelser om ønske for å bygge sykkelskur/tak. Bakgården i seg selv er i dag lite brukt og det er mulighet for å se på nye løsninger som kan gi flere muligheter for opphold for beboerne. Det foreslås å oppgradere til mer effektive løsninger samt gjøre en helhetlig vurdering av plassering av slike tiltak slik at mest mulig av bakgården kan være til glede for beboerne.

Drenering skulle optimalt ha skjedd på begge sider av bygningen, men på grunn av potensielt utforutsette kostnader knyttet til evt. kommunale pålegg og at tiltaket virker unødvendig for øyeblikket (etter diskusjon med fagkyndige), foreslås det å avgrense prosjektet til bare å omfatte bakgård.

Større tiltak i prioritert rekkefølge kan være:

1. Skånsomt dreneringsarbeid langs fasaden i tråd med byggets standard (inkl. kontroll på overvann fra tak, opparbeiding av bedret tilkomst inngangsdører og portrom og oppgradering av dekke langs fasaden).
2. Rehabilitering av dreneringskum (inkl. nødvendige tilleggsarbeider med bunnledning).
3. Re-designe utomhusplan for etablering av sykkelskur, nye gjerder mot naboer, sittegrupper og mulig drivhus.

Ved idédugnad gjennomført i 2020 kom det ingen konkrete løsninger til forslag, men for å sikre at prosjektet gjennomføres basert på beboernes ønsker for uteområdene legges det opp til en åpen prosess der det blir mulighet for å komme med innspill underveis knyttet til konkrete løsninger i punkt 3. Det vil vurderes om enkelte arbeider kan gjøres på dugnad. Endelig beslutning om gjennomføring når prosjektrammen er lagt tas av beboere på ekstraordinær eller ordinær generalforsamling. Målet er at prosjekter er ferdigstilt til sommeren 2022. Det burde delegeres en kontakt som følger opp prosessen utover ordinært styre.



Tidslinje og prosess for forankring i borettslag:

Våren 2021 - Godkjenning for å starte prosess fra Generalforsamlingen

Vår/sommer 2021 – Prosjektramme settes i dialog med utførende og annen kompetanse

Høst 2021– Prosjektramme forankres gjennom ekstraordinær generalforsamling m/ revidering av budsjett for borettslaget (forutsatt økt lån).

Vinter 2021/2022 – Gjennomføring

Finansiering:

På bakgrunn av tilbudsestimat fra OBOS Prosjekt, vil en kostnadsramme for å oppgradere uterom anslås å være 1,1-1,6 millioner (ekskludert kostnader knyttet til evt. tilleggskompetanse slik som landskapsarkitekt), men det vil avhenge av tiltak som ønskes gjennomført. Anleggskostnader er drivende for estimatet.

Økt låneopptak blir nødvendig for å gjennomføre arbeidet. Fullstendig plan for finansiering og eventuell konsekvens for husleie vil presenteres og vedtas på ved generalforsamling i forkant av byggestart.

Tiltakene kan utløse muligheter for tilskuddsstøtte. Gjennom Oslo kommune og Bydel St. Hanshaugen kan vi søke tilskuddsmidler innen grønne tiltak (herunder tilrettelegging for sykkel) (inntil 20% av maks 100.000,-).

Det er videre mulig å søke tilskudd fra OBOS gjennom flere ordninger. De har etablert 'OBOS gir tilbake' og 'Grønt ansvar' - hvor man kan få dekket inntil 50 % av prosjekter innen blant annet uterom dekket. Styret vil søke midler fra OBOS, men det er ingen garanti for at man får tilskudd.

Styret Bergstien 11

04.05.21

Oslo



Sak 6

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styrehonoraret foreslås satt til 30.000,-

Styret foreslår følgende prosentvis fordeling av honoraret:

Leder Kent Olav Hovstein Nordby 55%

Styremedlem Astrid Solli 22,5 %

Vara Peder Hemminghyth 22,5 %

**Styrets innstilling**

Styret begrunner honorar og fordeling med bakgrunn i mengde arbeid gjennomført ifb. drift av borettslaget og oppfølging av vedlikeholdsarbeid. Styremedlem Gunn Irene Suhr ønsker at hennes andel går til Peder Hemminghyth på bakgrunn av hans deltakelse gjennom året.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 30.000,- med prosentvis fordeling.



Sak 7

## **Valg av tillitsvalgte**

Styret har besluttet at på bakgrunn av dårlig tilmelding til styret så skal det innstilles en ekstern styreleder for å sikre drift av borettslaget. Nåværende styreleder stiller til disposisjon som styremedlem et år til for å sikre en god overgang. Tidligere vara Suhr Hemminghyth stiller også til valg som styremedlem. Det innhentes to nye andelshavere som varamedlemmer på bakgrunn av uttalt interesse.

## **Innstilling**

Styret foreslår at oppsettet for neste års styre godkjennes og med det at ekstern styreleder er innhentet mot årlige kostnader. Kontrakt med kandidaten inngås kun ved valg på årsmøtet, vedlagt

## **Roller og kandidater**

### **Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

#### **Per Omsveen**

Kandidaten er innhentet eksternt på grunn av manglende kandidater til styreledervervet. Vervet avlønnes med NOK 30.000,- pr. år (eks arbeidsgiveravgift) og skal dekke det meste arbeidet ved styring av borettslaget. Kandidaten velges 2 år av gangen.

### **Valg av 2 Styremedlem** Velges for 1 år

#### **Kent Olav Hovstein Nordby**

#### **Peder Suhr Hemminghyth**

### **Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

#### **Kris-Aron Holseter Furuberg**

#### **Polina Dobrovolskaia**

## **Vedlegg**

1. styreleder\_kontrakt\_Bergstien11.pdf



## Avtale vedrørende oppgaver som styreleder

Det er inngått en avtale om at Per Erland Omsveen født 25.11.58 er styreleder i Borettslaget Bergstien 11 org.nr. 941 932 940.

Vervet avlønnes med NOK 30.000,- pr. år (eks arbeidsgiveravgift) og skal dekke det som er beskrevet og informert om i møte 14.05.21. Eventuelle kostnader til reise, porto og utlegg dekkes i tillegg.

Honoraret settes inn på avtalt konto, og det trekkes skatt iht. skattekort. Honoraret utbetales pr. mnd. , eller etter avtale. Konto er som følger: 7014 13 64519 (Per Erland Omsveen)

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

- Styreleder/styremedlem gjør tjeneste i 2 år om ikke annet er fastsatt
- Styreleder/styremedlem kan bli avsatt av den som har valgt styrelederen/styremedlemmet.
- Styreleder/styremedlem 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.
- 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:
  - Bidrar til å løse saker, konflikter og utfordringer
  - Økonomi og finans, og gjennomføring av eventuelle tiltak
  - Sørge for innkalling og protokollering av styremøter (4 til 10 per år)
  - Gi relevant og kortfattet rådgivning på telefon og mail
  - Gjennomføring av generalforsamling/årsmøte

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, foreningsmøter og lignende, betales i tillegg en godtgjørelse pr. time. Ekstra godtgjørelse svares også ved ekstra arbeide som følge av at Boligselskapet eller styremedlemmer, ikke oppfyller sine forpliktelser i styrearbeidet.

Oppgaver utover styrevervet skal avtales på forhånd. Godtgjørelse (lønn) pr. time er kr 650,-.

### Taushetsklæring

Per Erland Omsveen 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.

### Oppstart

I forbindelse med oppstart av oppdraget faktureres en engangssum på kr. 0,- . Dette for arbeid knyttet til å gjennomgå; HMS rutiner, regnskap, styreprotokoller, vedtekter, m.m.

Stabekk 19.05.2021

Borettslagets/Sameiets sign.

Styreleders sign.



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.