



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 499 091
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BAKKEHAVEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 986499091

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 222 888	1 085 270
Sum inntekter		1 222 888	1 085 270
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 034 023	935 501
Sum kostnader		1 102 483	1 003 961
Driftsresultat		120 405	81 309
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 335	24 500
Sum finansinntekter		34 335	24 500
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		34 335	24 500
Resultat før skattekostnad		154 740	105 809
Årsresultat		154 740	105 809
Totalresultat		154 740	105 809
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		154 740	105 809
Sum overføringer og disponeringer		154 740	105 809



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		167 800	126 125
Sum varige driftsmidler		167 800	126 125
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		167 800	126 125
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		14 630	35
Andre fordringer		56 442	47 281
Sum fordringer		71 072	47 316
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 316 562	1 175 853
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 316 562	1 175 853
Sum omløpsmidler		1 387 634	1 223 169
SUM EIENDELER		1 555 434	1 349 294

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 387 018	1 232 278
Sum opptjent egenkapital		1 387 018	1 232 278
Sum egenkapital		1 387 018	1 232 278
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		96 827	100 917
Annen kortsiktig gjeld		71 588	16 099
Sum kortsiktig gjeld		168 415	117 016
Sum gjeld		168 415	117 016
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 555 434	1 349 294



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 349462

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 499 091
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BAKKEHAVEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 31.03.2025



Organisasjonsnr: 986 499 091
BAKKEHAVEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 222 888	1 085 270
Sum inntekter		1 222 888	1 085 270
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 034 023	935 501
Sum kostnader		1 102 483	1 003 961
Driftsresultat		120 405	81 309
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 335	24 500
Sum finansinntekter		34 335	24 500
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		34 335	24 500
Resultat før skattekostnad		154 740	105 809
Årsresultat		154 740	105 809
Totalresultat		154 740	105 809
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		154 740	105 809
Sum overføringer og disponeringer		154 740	105 809



Organisasjonsnr: 986 499 091
BAKKEHAVEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		167 800	126 125
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		167 800	126 125
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		14 630	35
Andre fordringer		56 442	47 281
Sum fordringer		71 072	47 316
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 316 562	1 175 853
Sum omløpsmidler		1 387 634	1 223 169
SUM EIENDELER		1 555 434	1 349 294
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	1 387 018	1 232 278
Sum opptjent egenkapital	1 387 018	1 232 278
Sum egenkapital	1 387 018	1 232 278
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	96 827	100 917
Annen kortsiktig gjeld	71 588	16 099
Sum kortsiktig gjeld	168 415	117 016
Sum gjeld	168 415	117 016
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 555 434	1 349 294



Organisasjonsnr: 986 499 091
BAKKEHAVEN BOLIGSAMEIE

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5515

BAKKEHAVEN BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i BAKKEHAVEN BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 17. mars kl. 18:00 og lukker 20. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5515>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Forslag om justering av husordensreglene
8. Forslag til justering av vedtektspunkt 3-1
9. Etablering av felles gjerde for første etasje vendt mot grøntareal i Pilestredet Park
10. Ventilasjonsanlegg

Med vennlig hilsen,
Styret i BAKKEHAVEN BOLIGSAMEIE



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Eyvind Ranvig (styreleder) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Som protokollvitne foreslås Knut Ebeltoft

Sak 3

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 4

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. 5515 Bakkehaven Boligsameie.pdf
2. 5515 Bakkehaven Boligsameie årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 85 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år og 2 varamedlem for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Robin Welhaven Føyen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Knut Ebeltoft
- Morten Hagedal



Sak 7

Forslag om justering av husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Under følger forslag til justeringer av husordensreglene i Bakkehaven, da styret har erfart at nye beboere er usikre på blant annet regelverket i forbindelse med navneskilt, dørmatter etc. Dagens versjon av husordensreglene finner du på Vibbo.

Forslag til justerte husordensregler for Bakkehaven Boligsameie

§ 1 Formål

Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiet trivsel, regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bomiljø.

§ 2 Generelt

Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leietakere/ seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten. For eventuelle overtredelser av husordensreglene foretatt av leietaker eller andre beboere, svarer seksjonseier som om overtredelsen var sin egen.

§ 3 Ro

Leiligheten må ikke brukes slik at de sjenerer andre (ref § 4 i vedtektene). Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23 - 07. Skal man holde fest/selskap som kan være til sjenanse for andre, skal alle naboer som kan bli berørt, varsles på forhånd. Det må tas hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene og ute på balkongene.

§ 4 Fellesarealer

Beboer plikter å holde orden i boligsameiets fellesarealer. Fellesarealene skal være rene og ryddige. Det er ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealene som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Det er heller ikke tillatt å sette ut eller henge opp bilder eller andre gjenstander i fellesarealene uten styrets godkjenning.

Ved bruk av takterrassen er den enkelte pliktig til å holde plassen i orden. Det er ikke tillatt å lagre private møbler eller andre ting på takterrassen. Det er ikke tillatt å benytte kullgrill (herunder engangsgrill) på takterrassen. § 3 gjelder også takterrassen.

Alle ytre endringer og montering i husets fasader og boligseksjoners tilleggsareal, må godkjennes på forhånd av styret. Dette gjelder utstyr som markiser, flaggstenger, parabolantenner, plattinger, gjerder og lignende. Se *vedtektene*.

Beboer skal innen to uker etter innflytting ha sørget for standardisert navneskilt på postkassen og til leiligheten i tråd med det som er beskrevet på oppslagstavlen i inngangspartiet. Dersom beboer ikke har fått dette på plass innen tidsfristen, kan styret gjøre det, og beboer blir fakturert for materialkostnader og medgått tid. For navn på ringetablå skal vaktmester kontaktes. Se kontaktdata til vaktmester på Vibbo.

Sameiet tilstreber en uniform utforming. Dette inkluderer dørmatter. Blir matten slitt eller ødelagt, skal man si fra til styret som sørger for ny matte fra sitt lager.

§ 5 Balkonger/terrasser



Det er ikke tillatt å bruke kullgrill, herunder engangsgrill.

§ 6 Indre orden

Eierne plikter til enhver tid å holde sin seksjon i tilfredsstillende byggeteknisk stand. Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

Det er ikke tillatt å installere kjøkkenventilatorer med elektrisk vifte da dette vil kunne ødelegge trekket for andre beboere.

Ved installasjon av gass peis, gasskomfyr, e.l. er det seksjonseiers ansvar å følge opp at lover og regler om montering, bruk og vedlikehold blir fulgt.

§ 7 Dyrehold

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge det ikke er til plage for andre beboere/seksjonseiere. Hunder skal holdes i bånd i fellesområdene og ute i området som omfatter Pilestredet Park. Se forøvrig vedtektene vedrørende dyrehold.

§ 8 Forespørsler, forslag eller klager

Henvendelser til styret som gjelder husorden skal kun skje skriftlig via Vibbo. Anonyme henvendelser behandles ikke.

§ 9 Overtredelse av husordensreglene

Gjentatte brudd på husordensreglene er å betrakte som et mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler seksjonseierne på årsmøtet til å stemme ja til forslaget om å justere gjeldende husordensregler, slik at reglene blir i samsvar med teksten over.

Forslag til vedtak

Forslag om å justere husordensreglene slik de fremkommer i saksteksten vedtas.

Sak 8

Forslag til justering av vedtektspunkt 3-1

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har erfart at enkelte seksjonseiere har vært usikre på ansvarsforholdet i forbindelse med tilleggsareal til egen boligseksjon. Styret ønsker med forslaget til justering av vedtektene å presisere ansvarsforholdet for tilleggsareal til boligseksjonene. Med tilleggsareal menes her balkonger og terrasser.

Dagens tekst i vedtektene er som følger:

3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk.

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet.

Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre



seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Det er ikke tillatt å sette ut private ting eller henge opp bilder etc. i fellesarealene uten styrets godkjenning. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder tiltak som:

Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning, utvendige farger og lignende. Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

Styrets forslag til justert tekst for å tydeliggjøre ansvarsforhold:

3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet.

Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Det er ikke tillatt å sette ut private ting eller henge opp bilder etc. i fellesarealene uten styrets godkjenning. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

Etter eierseksjonsloven er balkonger og terrasser ikke å regne som en del av boligseksjonen. Etter eierseksjonsloven er balkonger og terrasser å anse som en del av fasaden. Vedlikehold av balkonger og terrasser er da sameiets ansvar etter loven. Bygningens yttervegger tilligger det fellesskapet å vedlikeholde, selv om ytterveggene befinner seg innenfor balkongen eller terrassen.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder tiltak som:

Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning, utvendige farger og lignende. Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Eventuelle skader som måtte oppstå i sameiet som følge av private initiativ, er seksjonseiers hele og fulle ansvar



snarest å rette opp i og erstatte, om annet ikke er skriftlig avtalt med styret. Ansvar følger eierskapet til boligseksjonen.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, vil ved rehabilitering og andre tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

Styrets godkjenning av private tiltak gjelder frem til nytt styre eventuelt krever endring eller fjerning av tiltaket, om annet ikke er avtalt skriftlig med styret.

Styrets innstilling

Styret anbefaler seksjonseierne til å stemme ja til å justere teksten i vedtektene under pkt. 3-1, i samsvar med styrets forslag til justering.

Forslag til vedtak

Forslag om å justere vedtektenes pkt 3-1 slik det fremkommer av saksteksten vedtas.

Sak 9

Etablering av felles gjerde for første etasje vendt mot grøntareal i Pilestredet Park

Forslag fremmet av:

Therese Sigmundstad

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn: Per i dag er det ikke tillatt med gjerder for leiligheter i første etasje som vender mot grøntareal i Pilestredet Park. Etter at buskene i området har blitt klippet ned, har dette ført til betydelig økt innsyn til leilighetene. Dette kan oppleves som ukomfortabelt for beboerne og påvirker deres personlige trivsel og privatliv.

Det er flere som lufter hundene sine i området foran disse leilighetene, noe som øker behovet for skjerming. Det er også observert at besøkende i parken bruker hjørneleilighetenes terrasseområder som snarvei til gressplenen, noe som ytterligere påvirker innsyn og privatliv. Videre har enkelte leiligheter utsikt mot en plattning eller benker hvor folk ofte oppholder seg. Uten et naturlig skille (som busker) mellom terrasse og fellesområde kan dette oppleves som svært intimt for beboerne. Det tar nok nærmere 2 år før disse buskene vokser til sin vanlige størrelse.

Eksisterende problem: Flere leiligheter i første etasje har på egen hånd satt opp gjerder av materialer som bambus, plast eller stål. Disse gjerdene er enkle å fjerne, men aksepteres av styret selv om de negativt påvirker det estetiske uttrykket i Pilestredet Park. At så mange beboere har valgt å sette opp slike gjerder, tyder på at behovet for skjerming er stort.

I vedtektene står det at leiligheter ikke skal ha gjerder eller andre stengsler på terrassen for å bevare en felles visuell profil i området. Imidlertid har forbudet mot gjerder ført til at mange har satt opp ulike midlertidige løsninger, noe som resulterer i et uensartet og lite estetisk uttrykk i parken.



Forslag til løsning: For å sikre en felles visuell profil samtidig som beboernes behov for privatliv og skjerming ivaretas, foreslås det å etablere en felles type gjerde for leiligheter i første etasje vendt mot grøntarealet. Dette vil:

- Gi beboerne økt skjerming og redusert innsyn.
- Forhindre at uønskede personer bruker terrassene som snarvei.
- Opprettholde en estetisk helhet i Pilestredet Park.
- Holde hunder uten bånd vekke fra terrasser.
- Redusere bruken av varierende og lite estetiske midlertidige løsninger.

Gjerdet kan utformes slik at det blir minimalt synlig når buskene vokser til, men fortsatt gir tilstrekkelig skjerming når de klippes.

Styrets innstilling

Pilestredet Park mottok ved etableringen av området flere utmerkelse for blant annet arkitektur, grøntarealene og for at området var åpent, innbydende og uten stengsler og gjerder. Og det er nettopp den harmoniske helheten det store flertallet av styrene i Pilestredet Park har forsøkt å beholde for at Pilestredet Park også i fremtiden kan fremstå som en grønn, åpen og innbydende oase med minimalt med stengsler og gjerder. Intensjonen er at tette og frodige hekker skal omkranse bakketerrassene.

Det er Pilestredet Park Utomhus (PPU) som har eierskapet til grøntarealene på B- og L- feltet, inklusive hekkene som omkranser bakketerrassene. Styret mener det vil forringe hele Pilestredet Park-området om det åpnes opp for at alle seksjonseiere med bakketerrasse i Pilestredet Park kan montere private gjerder etter modell av gjerdene langs Parkstredet. Det kan en selv erfare ved å ta en sjekk av det visuelle når en passerer de første gjerdene som ble montert langs Parkstredet nærmest bommen. Ingen vil betrakte gjerdene som en berikelse for området. Styret mener frodige hekker gir en relativ god beskyttelse, mens gjerdene som er montert langs Parkstredet mer kan fungere som tilrettelagte gardintrapper for personer med uærlige hensikter som ønsker å passere hekkene. Slike gjerder gir heller ikke redusert innsyn. Eventuelt montering av glassgjerder har vært diskutert, men vil ikke bidra til å redusere innsyn som i saken er trukket frem som et sentralt element.

På B- og L- feltet har styrene tidligere blitt enige om at det kan settes opp gjerde på bakketerrassene langs Parkstredet fra bommen og til trappen ned til Pilestredet. Dette blant annet for at det enkelte steder ikke er satt av plass til frodige og tette hekker da bakketerrassen har grense direkte mot Parkstredet som tilhører Pilestredet Park Økodrift (PPØ). Seksjonseiere med bakketerrasse langs Parkstredet har i tillegg mange ganger så stor trafikk utenfor egen bakketerrasse, som noen av de øvrige seksjonseierne med bakketerrasse på B-feltet. Til tross for trafikken har ikke alle seksjonseierne langs Parkstredet ønsket å avgrense bakketerrassen med privat gjerde. Utseende, materialvalg og farge på private gjerder er tidligere vedtatt av styrene på B- og L-feltet. I ettertid har de fleste styrene på B- og L- feltet konkludert med at dagens gjerdemodell ikke bidrar til å skape et åpent, innbydende og harmonisk Pilestredet Park, og i regi av Styrelederforum (SLF) vil tidligere beslutninger i forbindelse med montering av private gjerder derfor bli vurdert. I tillegg til gjerder godkjent av styrene i PP25, PP26 og PP27, har enkelte seksjonseiere tatt seg til rette og montert gjerder og liknende uten godkjent utseende og plassering, som det enkelte styre får ta tak i.

Styrelederforum (SLF) bestående av styreledere fra B-, C- og L- feltet har i 2024 utarbeidet et utkast til visuell profil for B-, C- og L-feltet, der en prøver å finne frem til felles anbefalinger på hva som kan tillates og hva som eventuelt bør avvises av private initiativ i forbindelse med fasader og tilleggsareal. Det gjelder forhold som solskjerming, plattinger, gjerder, jacuzzi, utekjøkken, innglassing av balkonger og terrasser etc. SLF vil jobbe med saken i de kommende møtene.



Terrasser og balkonger er ikke en del av boligseksjonen der seksjonseier har stor råderett. Terrasser og balkonger er tilleggsareal til boligseksjonen hvor seksjonseier har eksklusiv bruksrett, men der terrasser og balkonger i Eierseksjonsloven betraktes som en del av fasaden, der sameiet har ansvaret for å vedlikeholde terrassene og balkongene. Det gjelder også eventuelle godkjente private oppsatte gjerder om annet ikke er regulert i vedtekter eller i tinglyste dokumenter.

Et viktig element er også ansvarsforholdet ved for eksempel montering av privat gjerde eller solskjerming, om festepunktene skulle resulterer i lekkasje i fasaden. Er det fellesskapet som bærer kostnaden, eller er det seksjonseier? Slike juridiske forhold skal avklares og reguleres skriftlig. Eventuelt ansvar som seksjonseier påtar seg, vil normalt følge leiligheten ved salg. Det må også inn en form for tidsbegrensning for tiltaket, slik at fremtidige styre kan gjøre ny vurdering av om en godkjenning skal trekkes tilbake. Kostnaden for demontering og eventuell remontering av private tiltak ved for eksempel oppussing av fasaden eller ved skadeproblematikk, må også reguleres og eventuelt følge boligseksjonen som en heftelse ved salg.

Styrets anbefaling

I et bofelleskap som her i Pilestredet Park er det ikke unormalt at det oppstår interessekonflikter. I Pilestredet Park har det som eksempel kommet krav om mer og sterkere belysning i parken da enkelte føler seg utrygge i mørketiden, mens beboere som har boligseksjoner i første etasje mener utelampene er mer enn sterke nok og lyser opp både stue og soverom. Tilsvarende interessekonflikter har en i forbindelse med busker og trær som skygger for utsikten, der seksjonseiere ønsker trær og busker fjernet, mens andre krever at trær og busker må få vokse seg frodige slik at Pilestredet Park blir den grønne bynære oasen som området tidligere har mottatt utmerkelse for. Det er da opp til de valgte styrene i Pilestredet Park å balansere de ulike i interessene.

Som nevnt pågår det et arbeid i regi av SLF med målsetting om å få etablert en felles anbefaling for sameiene og borettslagene her på B-, C- og L-feltet i forbindelse med hva som skal tillates etablert av private løsninger innenfor det som betraktes som fasadeareal, hvor blant annet terrasser og balkonger inngår. Styret i Bakkehaven ønsker av den grunn å avvente med å tillate private initiativ på areal som betraktes som en del av fasaden, inntil SLF har konkludert på anbefalingene.

Styrets anbefaling til stemmegiving

Styret anbefaler stemmeberettigede på årsmøtet å stemme for styrets forslag om å avvente eventuell godkjenning av private initiativ som berører fasaden inklusive bakkterrasser og balkonger, inntil SLF har konkludert med hensyn til en anbefalt visuell profil for B-, C-, og L- feltet.

Forslag til vedtak 1

Forslagsstillers forslag til vedtak: For å sikre et mer helhetlig og estetisk uttrykk i Pilestredet Park, samtidig som beboernes behov for privatliv respekteres, foreslås det at styret utreder muligheten for et felles gjerde. Dette vil gi en balansert løsning mellom felleskapets visuelle profil og beboernes trivsel.

Forslag til vedtak 2

Styret anbefaler stemmeberettigede på årsmøtet å stemme for styrets forslag om å avvente eventuell godkjenning av private initiativ som berører fasaden inklusive bakkterrasser og balkonger, inntil SLF har konkludert med hensyn til en anbefalt visuell profil for B-, C-, og L- feltet.



Sak 10

Ventilasjonsanlegg

Forslag fremmet av:

Kristoffer Wareberg og Hilde Sandstad,

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ventilasjonsanlegget er like gammelt som bygget og vi forventer at det snart er på tide å gjøre en solid overhaling av anlegget eller gjøre en utskiftning.

Vi ønsker derfor at styret skal hente inn pris for å inkludere kjøling i aircondition anlegget.

Dersom dette forslaget får flertall på generalforsamling ønsker vi videre at prisen blir presentert til borettslaget på neste generalforsamling eller før vedlikehold, overhaling eller utskiftning av ventilasjonsanlegg, det som kommer først, for ny avstemning om innføring eller ikke basert på pris.

Styrets innstilling

Styrets vurdering

Styrelederne på B-feltet tok for en del år tilbake initiativ til en felles kontroll av Villavent-anleggene i sameiene/borettslagene på området. Der det ble oppdaget feil eller slitasje, var det opp til seksjonseier å vurdere om eier ønsket å utbedre forholdet i forbindelse med kontrollen, eller om eier ønsket å utbedre feilen ved en senere anledning. Det var seksjonseier som ble belastet for eventuelle reparasjoner. Har det senere oppstått feil ved Villavent-anlegget, har seksjonseier kontaktet tekniker og fått utbedret feilen. I all hovedsak har Villavent-anleggene fungert etter hensikten gjennom årene som har gått, og styret har mottatt svært få meldinger om feil på anlegget fra de som byttet komponenter sist det var teknisk sjekk. Flertallet av de få feilmeldingene styret har mottatt i forbindelse med Villavent-anlegget, har vært brukerfeil.

Villavent-anlegget er imidlertid ikke noe aircondition-anlegg, men et ventilasjonsanlegg. Skiftende styrer på B-feltet har opp gjennom årene ved flere anledninger sjekket markedet for relevante løsninger som også har en kjølefunksjon. Siste sjekk ble gjennomført i desember 2024. Rimeligste tilbud for anlegg med kjølefunksjon var kr. 80.000,- +++ per boligseksjon.

Det mente styrene i boligselskapene var for høyt, og videre behandling av saken ble droppet. Styret er kjent med at en beboer i et annet sameie har etablert aircondition-anlegg i egen bod, uten at det har generert problemer for andres bruk av Villavent-anlegget. Kostnaden styret fikk opplyst for anlegget var på kr. 150.000,-. I PP24 har styret registrert at enkelte seksjonseiere har anskaffet flyttbare varmepumper med rør ut av vinduet.

Å forlange at alle seksjonseiere skal påtvinges en løsning til kr. 80.000,- +++, når seksjonseiere har en løsning som for de fleste fungerer greit, mener styret er feil. Styret vil samtidig informere om at seksjonseiere som ønsker det, kan søke styret om å få skifte ut dagens anlegg. Det er ifølge Villavent-leverandøren ikke mulig å oppgradere dagens løsning med kjølefunksjon. En eventuell tillatelse til skifte av anlegg, vil kun bli gitt under forutsetning av at et uholdt firma, godkjent av Villavent-leverandøren i Norge, bekrefter skriftlig for styret i Bakkehaven at den tiltenkte nye løsningen på ingen måte vil påvirke driften av Villavent-anlegget i de øvrige seksjonene i sameiet. Det er også en forutsetning at et eventuelt nytt anlegg ikke støyer og er til sjenanse for andre beboere. Villavent-leverandøren i Norge har vist til firmaet Aarseth Boligventilasjon som et kompetent firma som kjenner Villavent-anleggene, og kan gjøre en vurdering av om planlagt nytt anlegg vil resultere i problemer eller støyproblemer for andre seksjoner i sameiet. Aarseth Boligventilasjon holder til på Frogner



utenfor Oslo.

Styrets anbefaling:

Styret følger med på utviklingen av løsningsalternativer, og mottar styret informasjon om nye og rimeligere løsningsalternativer, informerer styret seksjonseierne om løsningsalternativ og pris.

Forslag til stemmeberettigede på årsmøtet:

Stem for styrets forslag.

Forslag til vedtak 1

Styret henter inn pris for å inkludere kjøling i aircondition anlegget. Dersom dette forslaget får flertall ønsker vi videre at prisen blir presentert til borettslaget på neste generalforsamling eller før vedlikehold, overhaling eller utskiftning av ventilasjonsanlegg, det som kommer først, for ny avstemning om innføring eller ikke basert på pris.

Forslag til vedtak 2

Styret følger med på utviklingen av løsningsalternativer, og mottar styret informasjon om nye og rimeligere løsningsalternativer, informerer styret seksjonseierne om løsningsalternativ og pris.



Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024/2025

Hovedfokuset til styret har i perioden 2024/2025 vært å planlegge, budsjettere og følge opp at løpende drift og forvaltning av sameiet blir ivaretatt i samsvar med styrets målsetting og til beste for beboerne.

Styret har avholdt 5 styremøter i perioden i tillegg til omfattende løpende digital kommunikasjon.

Styret har avtale med firmaet Firesafe AS om årlig kontroll av alarm- og nødlysanlegget i sameiet. Siste kontroll ble gjennomført høsten 2024. Det ble avdekket noen mindre avvik som utbedres av Firesafe på oppdrag av styret.

Bakkehaven boligsameie har som en av seks blokker på B-feltet registrert vannlekkasje fra takutspringene over terrassene på de øverste etasjene. Blikkenslagere og taktekkere har jobbet med å finne årsaken. Konklusjonen etter at fagfolk har vurdert situasjonen, er at det er konstruksjonsfeil på takutspringene. Taktekkere mener takutspringene ikke vil bli tette over tid om ikke dagens takbelegg fjernes og nytt belegg legges. Det er en kostbar operasjon. Styret har i dialog med øvrige sameier/ borettslag på B feltet blitt enig om å legge om taket på ett testtakutspring her på B-feltet, for å få erfaring med om nytt tak resulterer i tett takutspring. Nytt takk ble senhøsten 2024 montert på ett takutspring. Det vist seg at det fortsatt lekker fra takutspringet og utførende blikkenslager firma jobber med å finne årsaken.

I 2024 ble både vann- og energimåler skiftet i hver boligseksjon her i Bakkehaven. Det var et samarbeidsprosjekt med sameiene/borettslagene PP23, PP24, PP25 og PP26, som alle benytter samme varmesentral plassert i et siderom til garasjeanlegget.

Styret har i perioden og vært ansvarlig for å lede og gjennomføre følgende omfattende aktiviteter:

- o Konkurransetsette forsikring av blokkene på B-, C- og L- feltet
 - o Konkurransetsette tjenesten «Årlig kontroll av alarmer og nødlys» for blokkene på B-, C- og L- feltet, samt gjennomføre befarings
 - o Gjennomført befarings og hentet inn tilbud på skifte av sinktak på takutspringene på B- feltet
 - o Hentet inn tilbud på kameraovervåking av sykkelparkering- og bod områdene, samt gjennomført befarings med de mest aktuelle tilbyderne
 - o Utarbeidet dokument med anbefaling til visuell profil på fasadene og tilleggsareal til blokkene på B-, C- og L- feltet. Intensjonen er at styrene på B-, C- og L- feltet skal ha en felles mal å forholde seg til i forbindelse med private initiativ til for eksempel å montere ulike former for solskjerming, plattinger, utekjøkken, gjerder osv.
- Styret i Bakkehaven har en representant i styret til Pilestredet Park Utomhus (PPU). Styret er således aktivt med i planleggingen av hva som skal iverksettes av aktiviteter i forbindelse med vedlikehold og forvaltning av utearealene på B- og L- feltet. Styret er og representert i styret til Pilestredet Park Garasjeanlegg (PPG) og i Styrelederforum (SLF), som er et forum der styrelederne på B-, C- og L- feltet møtes for å koordinere felles aktiviteter og forhandle frem felles tilbud på tjenester og varer.

Styret vil nok en gang presisere behovet for at alle seksjonseiere følger opp og forholder seg til sameiets vedtekter og husordensregler, da får vi alle et bedre bomiljø her i Bakkehaven Boligsameie.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BAKKEHAVEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-19 23:52:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 80F5A-PT2CB-AWIK0H-57WAX-OJZT-8BQUD

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



BAKKEHAVEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 986 499 091, KUNDENR. 5515

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 189 888	1 076 748	1 163 000	1 232 664
Andre inntekter	3	33 000	8 522	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 222 888	1 085 270	1 168 000	1 237 664
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-9 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-8 420	-9 310	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-95 149	-90 485	-96 000	-101 000
Konsulenthonorar	7	-9 332	-9 530	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-264 761	-115 087	-551 000	-586 000
Forsikringer		-49 800	-43 994	-60 000	-72 000
Kommunale avgifter	9	-212 303	-209 626	-222 000	-242 000
Kostnader sameie	10	-124 345	-175 801	-175 000	-200 000
Energi/fyring	11	-37 612	-53 920	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-123 798	-106 776	-115 000	-120 000
Andre driftskostnader	12	-108 504	-120 972	-131 000	-136 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 102 483	-1 003 961	-1 499 460	-1 632 000
DRIFTSRESULTAT		120 405	81 309	-331 460	-394 336
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	34 335	24 500	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		34 335	24 500	0	0
ÅRSRESULTAT		154 740	105 809	-331 460	-394 336
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		154 740	105 809		



BAKKEHAVEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 986 499 091, KUNDENR. 5515

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	167 800	126 125
SUM ANLEGGSMIDLER		167 800	126 125
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 630	35
Forskuddsbetalte kostnader		56 442	47 176
Andre kortsiktige fordringer		0	105
Driftskonto OBOS-banken		487 647	375 852
Sparekonto OBOS-banken		828 915	800 001
SUM OMLØPSMIDLER		1 387 634	1 223 169
SUM EIENDELER		1 555 434	1 349 294
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 387 018	1 232 278
SUM EGENKAPITAL		1 387 018	1 232 278
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 504	13 556
Leverandørgjeld		96 827	100 917
Energiavregning	14	23 084	2 543
SUM KORTSIKTIG GJELD		168 415	117 016
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 555 434	1 349 294
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	32 554	43 905
Oslo, 17.02.2025			
Styret i Bakkehaven Boligsameie			
Eyvind Ranvig/s/	Knut Ebeltoft/s/	Johan Korsmoes/s/	

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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 brøk	607 255
Felleskostnader lik	555 633
Kapitalinnkalling	27 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 189 888

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Flyttegebyr	6 000
Kapitalinnkalling	27 000
SUM ANDRE INNETEKTER	33 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 420.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 332
SUM KONSULENTHONORAR	-9 332

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-106 878
Drift/vedlikehold VVS	-2 768
Drift/vedlikehold elektro	-84 554
Drift/vedlikehold heisanlegg	-59 769
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 791
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-264 761

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-166 840
Renovasjonsavgift	-45 463
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-212 303

NOTE: 10**KOSTNADER SAMEIE**

Pilestredet Park Garasjesameie		
Felleskostnader 2024	-44 952	
Regulering resultat 2023	11 095	-33 857
Pilestredet Park Utomhus		
Felleskostnader 2023	-85 812	
Regulering resultat 2022	25 044	-60 768
Pilestredet Park Økodrift		
Felleskostnader 2023	-32 824	
Regulering resultat 2022	3 104	-29 720
SUM KOSTNADER SAMEIE		-124 345

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-37 612
SUM ENERGI / FYRING	-37 612

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-37 336
Renhold ved firmaer	-60 075
Andre fremmede tjenester	-5 662
Andre kontorkostnader	-450
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 837
Øreavrunding	-14
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-108 504

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter bank	31 312
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	591
Andre renteinntekter	2 431
SUM FINANSINTEKTER	34 335

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto 2024)	-194 868
Techem	21 061
Fjernvarme	156 185
Uoppgjorte avregninger	-5 462
SUM ENERGIAVREGNING	-23 084

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15**GARANTIANSVAR**

Selskapet eier:

25400/611500	av Pilestredet Park Garasjesameie (5536)
1/7	av Pilestredet Park Utomhussameie (5542)
2190/276640	av Pilestredet Park Økodrift (5729)

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiene.

Selskapets andel i sameiene vises som anleggsmidler under posten

"andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten

"kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for

fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap

for fjoråret.

**ANDEL EGENKAPITAL I FELLESANLEGG**

Pilestredet Park Garasjesameie

IB 2024	47 636	
Regulering andel egenkapital 2023	11 961	59 597

Pilestredet Park Utomhus

IB 2024	33 458	
Regulering andel egenkapital 2023	25 888	59 346

Pilestredet Park Økodrift

IB 2024	45 031	
Regulering andel egenkapital 2023	3 825	48 856

SUM ANDEL EGENKAPITAL I FELLESANLEGG **167 799**



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 17.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 20.03.25

Selskapsnummer: 5515 Selskapsnavn: BAKKEHAVEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Eyvind Ranvig (styreleder) er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Som protokollvitne foreslås Knut Ebeltoft</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 85 000.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Robin Welhaven Føyen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Knut Ebeltoft
 Morten Hagedal

Sak 7 Forslag om justering av husordensreglene

Forslag om å justere husordensreglene slik de fremkommer i saksteksten vedtas.

- For
 Mot

Sak 8 Forslag til justering av vedtektpunkt 3-1

Forslag om å justere vedtektenes pkt 3-1 slik det fremkommer av saksteksten vedtas.

- For
 Mot



Sak 9 Etablering av felles gjerde for første etasje vendt mot grøntareal i Pilestredet Park

Hvilket forslag stemmer du for?

- Forslagsstillers forslag til vedtak: For å sikre et mer helhetlig og estetisk uttrykk i Pilestredet Park, samtidig som beboernes behov for privatliv respekteres, foreslås det at styret utreder muligheten for et felles gjerde. Dette vil gi en balansert løsning mellom felleskapets visuelle profil og beboernes trivsel.
- Styret anbefaler stemmeberettigede på årsmøtet å stemme for styrets forslag om å avvente eventuell godkjenning av private initiativ som berører fasaden inklusive bakketerrasser og balkonger, inntil SLF har konkludert med hensyn til en anbefalt visuell profil for B-, C-, og L- feltet.

Sak 10 Ventilasjonsanlegg

Hvilket forslag stemmer du for?

- Styret henter inn pris for å inkludere kjøling i aircondition anlegget. Dersom dette forslaget får flertall ønsker vi videre at prisen blir presentert til borettslaget på neste generalforsamling eller før vedlikehold, overhaling eller utskiftning av ventilasjonsanlegg, det som kommer først, for ny avstemning om innføring eller ikke basert på pris.
- Styret følger med på utviklingen av løsningsalternativer, og mottar styret informasjon om nye og rimeligere løsningsalternativer, informerer styret seksjonseierne om løsningsalternativ og pris.



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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