



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 817 616
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BAKKEHAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 17.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 21.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 948817616

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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 751 150	3 462 802
Sum inntekter		3 751 150	3 462 802
Kostnader			
Lønnskostnad		264 319	212 967
Annen driftskostnad		2 939 434	6 660 868
Sum kostnader		3 203 753	6 873 834
Driftsresultat		547 397	-3 411 033
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 526	21 790
Sum finansinntekter		9 526	21 790
Annen finanskostnad		577 594	447 944
Sum finanskostnader		577 594	447 944
Netto finans		-568 068	-426 154
Resultat før skattekostnad		-20 671	-3 837 187
Årsresultat		-20 671	-3 837 187
Totalresultat		-20 671	-3 837 187
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-20 671	-3 837 187
Sum overføringer og disponeringer		-20 671	-3 837 187



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		15 550 842	15 550 842
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		15 550 843	15 550 843
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		156 744	130 340
Sum finansielle anleggsmidler		156 744	130 340
Sum anleggsmidler		15 707 587	15 681 183
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		311 705	101 745
Sum fordringer		311 705	101 780
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		408 184	110 969
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		408 184	110 969
Sum omløpsmidler		719 889	212 749
SUM EIENDELER		16 427 476	15 893 932



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 200	7 200
Sum innskutt egenkapital		7 200	7 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 631 308	5 651 979
Sum opptjent egenkapital		5 631 308	5 651 979
Sum egenkapital		5 638 508	5 659 179
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 153 406	9 491 772
Øvrig langsiktig gjeld		434 091	411 411
Sum annen langsiktig gjeld		10 587 497	9 903 183
Sum langsiktig gjeld		10 587 497	9 903 183
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 885	4 831
Leverandørgjeld		195 385	323 560
Skyldige offentlige avgifter		1 417	1 395
Annen kortsiktig gjeld		1 784	1 784
Sum kortsiktig gjeld		201 471	331 570
Sum gjeld		10 788 968	10 234 753
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 427 476	15 893 932



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 349406

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 948 817 616
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BAKKEHAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 20.04.2026



Organisasjonsnr: 948 817 616
BAKKEHAUGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 751 150	3 462 802
Sum inntekter		3 751 150	3 462 802
Kostnader			
Lønnskostnad		264 319	212 967
Annen driftskostnad		2 939 434	6 660 868
Sum kostnader		3 203 753	6 873 834
Driftsresultat		547 397	-3 411 033
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 526	21 790
Sum finansinntekter		9 526	21 790
Annen finanskostnad		577 594	447 944
Sum finanskostnader		577 594	447 944
Netto finans		-568 068	-426 154
Resultat før skattekostnad		-20 671	-3 837 187
Årsresultat		-20 671	-3 837 187
Totalresultat		-20 671	-3 837 187
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-20 671	-3 837 187
Sum overføringer og disponeringer		-20 671	-3 837 187



Organisasjonsnr: 948 817 616
BAKKEHAUGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	15 550 842	15 550 842
---	------------	------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1
Sum varige driftsmidler	15 550 843	15 550 843

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	156 744	130 340
Sum finansielle anleggsmidler	156 744	130 340

Sum anleggsmidler	15 707 587	15 681 183
-------------------	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

Fordringer

Kundefordringer		35
Andre fordringer	311 705	101 745
Sum fordringer	311 705	101 780

Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	408 184	110 969
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	408 184	110 969

Sum omløpsmidler	719 889	212 749
------------------	---------	---------

SUM EIENDELER	16 427 476	15 893 932
---------------	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	7 200	7 200
Sum innskutt egenkapital	7 200	7 200
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	5 631 308	5 651 979
Sum opptjent egenkapital	5 631 308	5 651 979
Sum egenkapital	5 638 508	5 659 179
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 153 406	9 491 772
Øvrig langsiktig gjeld	434 091	411 411
Sum annen langsiktig gjeld	10 587 497	9 903 183
Sum langsiktig gjeld	10 587 497	9 903 183
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 885	4 831
Leverandørgjeld	195 385	323 560
Skyldige offentlige avgifter	1 417	1 395
Annen kortsiktig gjeld	1 784	1 784
Sum kortsiktig gjeld	201 471	331 570
Sum gjeld	10 788 968	10 234 753
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	16 427 476	15 893 932



Organisasjonsnr: 948 817 616
BAKKEHAUGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 102

BAKKEHAUGEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i BAKKEHAUGEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

17. mars 2026 kl. 18:00, Generalforsamlingsrom Godals Vei 26.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til generalforsamlingen
8. Forslag til generalforsamlingen
9. Forslag til endring i vedtektene - Forsikring og egenandel
10. Forslag til endring i vedtektene - Bygningsmessige arbeider og søknadsplikt
11. Forslag til endring i husordensreglene
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BAKKEHAUGEN BORETTSLAG



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
Tore Vågen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 170 000



Sak 7

Forslag til generalforsamlingen

Forslag fremmet av:

Marion Larsen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslag til Generalforsamlingen fra Marion Larsen: Jeg vil gjerne fremme følgende forslag til årets generalforsamling:

Pkt 8 i våre husordensregler av 2/11-92 strykes. Dagens ordlyd: «Dyrehold. Det er ikke tillatt å holde hund eller katt. Styret kan gi dispensasjon fra hovedregelen forsåvidt gjelder tjenestehunder og førerhunder. Ved godkjenning undertegner vedkommende en generell erklæring.»

Styrets innstilling

Forslag til Generalforsamlingen fra Marion Larsen: Jeg vil gjerne fremme følgende forslag til årets generalforsamling: Pkt 8 i våre husordensregler av 2/11-92 strykes. Dagens ordlyd: «Dyrehold. Det er ikke tillatt å holde hund eller katt. Styret kan gi dispensasjon fra hovedregelen forsåvidt gjelder tjenestehunder og førerhunder. Ved godkjenning undertegner vedkommende en generell erklæring.»

Styrets innstilling (endring i husordensregel):

8. REGLER FOR DYREHOLD

Hunder skal føres i bånd innenfor boligselskapets område.

Hundeeier forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som husdyret måtte etterlate på eiendommen.

Husdyret må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Eier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som husdyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grønntanlegg m.v.

Eier må være innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsette skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter eier til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag til generalforsamlingen
- Mot Forslag til generalforsamlingen



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Punkt 8 i husordensreglene som omhandler dyrehold fjernes.
2. Punkt 8 i husordensreglene erstattes med følgende ordlyd: Det er tillat med dyrehold, forutsatt at "Regler for dyrehold" overholdes. "Regler for dyrehold innlemmes i husordensreglene.

Sak 8

Forslag til generalforsamlingen

Forslag fremmet av:

Yngvar Kjus

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Mange av vinduene i borettslaget vårt, som har mange og store vinduer i hver enhet, begynner å nærme seg slutten av sin tekniske levetid (normalt 20–30 år).

Mange av vinduene i borettslaget vårt, som har mange og store vinduer i hver enhet, har passert sin tekniske levetid. Dette fører til unødig varmetap og høye strømkostnader. For å fremtidssikre bygningsmassen bør vi nå vurdere en samlet oppgradering som samsvarer med nye krav og tilgjengelige støtteordninger.

Hvorfor vi bør handle nå:

1. Nye EU-krav (EPBD): Det nye bygningsenergidirektivet krever at energibruken i boliger reduseres med 16 % innen 2030. Ved å oppgradere nå, sikrer vi at borettslaget følger lovpålagte krav før de blir tvungne og potensielt dyrere å gjennomføre.

2. Enovas nye støtteordning: Enova lanserte nylig en ordning som gir inntil 25 % støtte for utskifting til vinduer med en U-verdi på 0,80 eller lavere (moderne 3-lags glass). Dette er en gyllen mulighet til å få ekstern finansiering på et nødvendig vedlikeholdstiltak.

3. Høy pågang – vi må være raske: Etter lanseringen av den nye støtten i 2025 har nesten 5 000 boligeiere allerede søkt. Erfaring viser at slike støtteordninger kan bli justert eller nedskalert når potten tømmes. Vi bør derfor posisjonere oss raskt.

4. Økonomisk gevinst for boligselskapet: For større prosjekter kan vi søke om støtte til forbedring av energitilstand i boligselskap gjennom Enova. Dette kan gi betydelige beløp tilbake til fellesskapet, samtidig som verdien på boligene våre øker.

Anbefaling:

Jeg foreslår at styret setter ned en arbeidsgruppe eller gir vaktmester/konsulent i oppdrag å innhente tilbud på vinduer som tilfredsstiller kravet til U-verdi på maks 0,80. Vi bør også utrede om vi skal søke som enkeltbeboere eller som et samlet boligselskap for å maksimere støtten.



Mvh Yngvar Kjus

I nr 22

Styrets innstilling

På nåværende tidspunkt ser ikke styret grunnlag for å igangsette et større prosjekt for utskifting av alle vinduer i borettslaget.

Bakgrunnen for dette er blant annet følgende forhold:

- Det pågår avklaringer knyttet til kommende EU-direktiver som kan få betydning for valg av løsninger, krav til energitiltak og mulige finansierings- eller støtteordninger. Styret mener det er hensiktsmessig å avvente ytterligere avklaringer før det tas stilling til et så omfattende tiltak.
- Den økonomiske situasjonen med høy prisvekst og usikkerhet knyttet til renteutviklingen tilsier at styret må utvise særlig varsomhet med å igangsette nye, store investeringer som vil belaste borettslaget og andelseierne.
- Borettslaget er oppført på Byantikvarens «Gul liste», noe som innebærer at utskifting av vinduer vil være et mer komplekst prosjekt. Alle utvendige endringer må behandles av Byantikvaren, og det vil stilles konkrete krav til utforming og materialvalg. Dette kan påvirke både fremdrift og kostnader.
- Styret mener det er nødvendig å vurdere energitiltak i et helhetlig perspektiv. Ytterveggene i borettslaget består av uisolert tegl (hulmur-konstruksjon) noe som gir relativt høy U-verdi. Det foreligger per i dag ikke tilstrekkelig grunnlag for å vurdere hvilken samlet energigevinst en vindusutskifting alene vil gi.

Forslaget støttes ikke.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag til generalforsamlingen
- Mot Forslag til generalforsamlingen

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Borettslaget går inn for å bytte vinduer til mer energi effektive glass.
2. Borettslaget bytter ikke vinduer på nåværende tidspunkt og viser til styrets begrunnelse.

Sak 9

Forslag til endring i vedtektene - Forsikring og egenandel

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår følgende tillegg i vedtektene:

Vedtekter punkt 5-3

FORSIKRING OG EGENANDEL Ved skader som omfattes av borettslagets bygningsforsikring kan andelseier benytte denne i henhold til gjeldende vilkår.



Ved akutte hendelser skal beboer straks forsøke å begrense skaden, kontakte nødvendig fagpersonell og deretter melde saken til styret.

Dersom skaden skyldes forhold som faller under andelshavers vedlikeholdsplikt, skal andelseier dekke forsikringens egenandel. Borettslagslova § 5-12

Borettslaget kan kreve egenandelen refundert av andelseier. Styret avgjør i tvilstilfeller om egenandelen skal belastes andelseier eller borettslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til vedtektsendring. Vedtekter punkt 5-3 FORSIKRING OG EGENANDEL Ved skader som omfattes av borettslagets bygningsforsikring kan andelseier benytte denne i henhold til gjeldende vilkår. Ved akutte hendelser skal beboer straks forsøke å begrense skaden, kontakte nødvendig fagpersonell og deretter melde saken til styret. Dersom skaden skyldes forhold som faller under andelshavers vedlikeholdsplikt, skal andelseier dekke forsikringens egenandel. Borettslagslova § 5-12 Borettslaget kan kreve egenandelen refundert av andelseier. Styret avgjør i tvilstilfeller om egenandelen skal belastes andelseier eller borettslaget.

Vedlegg

2. 0102 Bakkehaugen Borettslag.pdf

Sak 10

Forslag til endring i vedtektene - Bygningsmessige arbeider og søknadsplikt

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår følgende tillegg i vedtektene:

Vedtekter punkt 4-3 (3)

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG SØKNADSPLIKT

Inngrep i bærende eller avstivende konstruksjoner, samt i branncellebegrensende bygningsdeler, er søknadspliktige tiltak med krav om ansvarsrett etter plan- og bygningsloven. Før slik søknad sendes til offentlige myndigheter, skal styret orienteres skriftlig. Styrets uttalelse skal vedlegges søknaden, og styret skal motta kopi av all korrespondanse med offentlige myndigheter i saken.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til vedtektsendring. Vedtekter punkt 4-3 (3) BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG SØKNADSPLIKT Inngrep i bærende eller avstivende konstruksjoner, samt i branncellebegrensende bygningsdeler, er søknadspliktige tiltak med krav om ansvarsrett etter plan- og bygningsloven. Før slik søknad sendes til offentlige myndigheter, skal styret orienteres skriftlig. Styrets uttalelse skal vedlegges søknaden, og styret skal motta kopi av all korrespondanse med offentlige myndigheter i saken.



Sak 11

Forslag til endring i husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår følgende tillegg i husordensreglene:

Husordensregler punkt 13

INFORMASJONSKANALEN VIBBO

Borettslaget benytter den digitale informasjonskanalen Vibbo som primær kanal for informasjon og kommunikasjon med andelshaverne. Andelshaverne plikter å sette seg inn i informasjon som gjøres tilgjengelig via Vibbo, herunder meldinger, kunngjøringer, temaer som omhandler oppussing/vedlikehold av boligen, og annen relevant informasjon fra styret. Andelshavere er selv ansvarlige for å sørge for tilgang til, og bruk av Vibbo.

Andelseiere som ikke benytter digital informasjon, plikter å gi styret beskjed om dette.

Ved informasjon av særlig viktighet eller hast, skal styret så langt det er praktisk mulig sørge for at også andelseiere uten digital tilgang mottar informasjonen på en forsvarlig måte.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til endring i husordensreglene. Husordensregler punkt 13 INFORMASJONSKANALEN VIBBO Borettslaget benytter den digitale informasjonskanalen Vibbo som primær kanal for informasjon og kommunikasjon med andelshaverne. Andelshaverne plikter å sette seg inn i informasjon som gjøres tilgjengelig via Vibbo, herunder meldinger, kunngjøringer, temaer som omhandler oppussing/vedlikehold av boligen, og annen relevant informasjon fra styret. Andelshavere er selv ansvarlige for å sørge for tilgang til, og bruk av Vibbo. Andelseiere som ikke benytter digital informasjon, plikter å gi styret beskjed om dette. Ved informasjon av særlig viktighet eller hast, skal styret så langt det er praktisk mulig sørge for at også andelseiere uten digital tilgang mottar informasjonen på en forsvarlig måte.

Vedlegg

3. 0102 Bakkehaugen Borettslag.pdf

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Tore Vågen



Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sissel Herring Hodne

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Styrets arbeid 2025

Styret har gjennomført 15 styremøter og behandlet 80 saker. I tillegg har det blitt utført flere befaringer med møter.

Det er avholdt to beboermøter og en generalforsamling i 2025

Vår og høst-dugnad er avholdt.

Gjennomførte vedlikeholds- og avslutningsarbeider

I løpet av året er det gjennomført avsluttende arbeider i forbindelse med rørfornyingsprosjektet.

Avløpsrør fra kjøkkensiden i nr. 36 er lagt om for å sikre korrekt fall og bedre funksjon.

Tiltaket er gjennomført for å forebygge fremtidige driftsutfordringer.

Arbeidet er utført av Varme & Bad AS.

Alle takflater og beslag er kontrollert av blikkenslager. I denne forbindelse er det utført nødvendige mindre utbedringer. Samtlige takrenner og nedløpsrør er også rensset for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannskader.

Arbeidet er utført med lift av Franke Onsrud Blikkslageri AS.

Det er plantet nytt bjørketre ved flaggstangen som erstatning for tidligere tre.

Arbeidet er utført av Oslo Trepleie.

Alle røyksugere på tak er rensset for å sikre god trekk og tilfredsstillende funksjon.

Arbeidet er utført av RPV AS (Oslo Pipesenter).

Låssylindere i alle utgangsdører er skiftet som følge av slitasje. Arbeidet er utført av Certego.

Styret har vært i kontakt med Oslo kommune for å melde bekymring knyttet til større trær som grenser til borettslaget. Vi har bedt kommunen vurdere om noen av trærne, av ulike årsaker, kan utgjøre en potensiell risiko for beboere eller bygningsmassen.

Videre er det etablert fibernett i borettslaget. Styret mener dette tiltaket vil bidra til mer stabil og fremtidsrettet digital infrastruktur for beboerne. Arbeidet er utført av OBOS Nett i samarbeid med Nimbus Fiber AS.



Til generalforsamlingen i Bakkehaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bakkehaugen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 1

12 av 47

Årsregnskap 2025.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 19. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor



BAKKEHAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948817616, KLIENTNR. 102

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-118 821	572 424
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-20 671	-3 837 187
Tillegg for nye langsiktige lån	18	1 100 000	0
Økning annen langsiktig gjeld	18	0	3 600 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-438 366	-381 116
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0	-68 746
Innsk. øremerk. bankkto		-3 724	-4 196
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		637 239	-691 245
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		518 418	-118 821
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		719 889	212 749
Kortsiktig gjeld		-201 471	-331 570
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		518 418	-118 821



BAKKEHAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948817616, KLIENTNR. 102

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader	2	576 775	0	572 000	544 000
Innkrevde felleskostnader	2	3 164 550	3 382 303	2 761 000	3 235 695
Vaskeri	8	1 425	0	10 000	1 500
Andre inntekter	3	8 400	11 753	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 751 150	3 394 056	3 353 000	3 791 195
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-94 319	-42 967	-42 000	-42 000
Styrehonorar	5	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
Revisjonshonorar		0	-9 000	-13 000	-13 500
Forretningsførerhonorar		-141 775	-136 320	-144 000	-148 000
Konsulenthonorar		-13 994	-21 926	-45 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-713 949	-4 577 341	-348 000	-401 000
Forsikringer		-559 826	-519 319	-596 000	-636 000
Kommunale avgifter	7	-762 247	-698 862	-794 900	-800 000
Garasjer	9	-20 287	-12 993	-20 000	-20 000
Energi/fyring	10	-158 348	-165 506	-225 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-425 036	-396 443	-416 000	-189 000
Andre driftskostnader	11	-143 972	-123 159	-172 000	-178 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 203 753	-6 873 834	-2 985 900	-2 758 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:					
		547 397	-3 479 779	367 100	1 033 195
Innbetalt andel fellesgjeld		0	68 746	0	0
DRIFTSRESULTAT		547 397	-3 411 033	367 100	1 033 195
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	9 526	21 790	0	0
Finanskostnader	13	-577 594	-447 944	-337 000	-541 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-568 068	-426 154	-337 000	-541 000
ÅRSRESULTAT		-20 671	-3 837 187	30 100	492 195
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		-20 671	-3 837 187		



BAKKEHAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948817616, KLIENTNR. 102

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	14 630 943	14 630 943
Tomt		919 899	919 899
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Øremerkede bankinnskudd		156 744	130 340
SUM ANLEGGSMIDLER		15 707 587	15 681 183
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		311 676	101 745
Andre kortsiktige fordringer	16	29	0
Driftskonto OBOS-banken		323 028	28 674
Skattetrekkskonto OBOS-banken		816	798
Sparekonto OBOS-banken		84 339	81 497
SUM OMLØPSMIDLER		719 889	212 749
SUM EIENDELER		16 427 476	15 893 932
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 72 * 100		7 200	7 200
Annen egenkapital	17	5 631 308	5 651 979
SUM EGENKAPITAL		5 638 508	5 659 179
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	10 153 406	9 491 772
Borettsinnskudd	19	288 000	288 000
Annen langsiktig gjeld		146 091	123 411
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 587 497	9 903 183

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		195 385	323 560
Skyldige offentlige avgifter	20	1 417	1 395
Påløpte renter		2 885	4 831
Annen kortsiktig gjeld	21	1 784	1 784
SUM KORTSIKTIG GJELD		201 471	331 570

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse	22	20 338 000	20 338 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.02.2026

Styret i Bakkehaugen Borettslag

Tore Vågen /s/

Henrik Anthony Odden
Sandberg /s/

Ellen Regine Sørgerd /s/

Sissel Herring Hodne /s/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-føringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.

Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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



NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bodleie	-13 828
Eiendomsskatt	1 848
Strøm elbil	10 800
Strøm lokaler	648
Felleskostnader	2 917 851
Forretningslokale	14 736
Garasje	152 400
Leie	38 070
Lokale	12 600
Fremleie tillegg	26 257
Leietillegg påbygg loft	3 168
Kapitalkostnader IN I	578 976
Reg.kapitalkostnader IN I	-2 201
Fratrekk kapitalkostnader	-576 775
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 164 550

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Nøkler	4 200
Utleie	4 200
SUM ANDRE INNTEKTER	8 400

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-14 865
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-45 000
Påløpte feriepenger	-1 784
Arbeidsgiveravgift	-32 670
SUM PERSONALKOSTNADER	-94 319

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-170 000
SUM STYREHONORAR	-170 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-5 162



NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse, INTEGRERT BYGGRÅDGIVNING AS -71 906

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -71 906

Drift/vedlikehold bygninger -120 354

Drift/vedlikehold VVS -413 799

Drift/vedlikehold elektro -20 881

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -53 125

Egenandel forsikring -12 000

Kostnader dugnader -21 884

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -713 949

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

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt -1 852

Vann- og avløpsgebyr -563 854

Feie- og tilsynsgebyr -13 851

Renovasjonsgebyr -182 689

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -762 247

NOTE 8

VASKERI

Inntekter 1 425

KOSTNADER VASKERI

SUM VASKERI 1 425

NOTE 9

GARASJER

KOSTNADER GARASJER

STRØM -20 287

SUM KOSTNADER GARASJER -20 287

SUM GARASJER -20 287

NOTE 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi -158 348

SUM ENERGI / FYRING -158 348



NOTE 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-27 855
Datautstyr	-678
Snørydding	-41 620
Gressklipping	-1 036
Andre driftskostnader	-16 039
Trykksaker	-4 265
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 162
Andre kontorkostnader	-4 855
Porto	-120
Vedlikehold biler/maskiner	-6 642
Kontingenter	-14 400
Bank- og kortgebyr	-2 466
Øreavrunding	-12
Velferdskostnader	-18 822
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-143 972

NOTE 12

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 960
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 566
SUM FINANSINTEKTER	9 526

NOTE 13

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-250 615
Pantegjeldsrenter	-53 245
Pantegjeldsrenter	-15 752
Pantegjeldsrenter	-257 982
SUM FINANSKOSTNADER	-577 594

NOTE 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	4 301 494
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	10 329 449
SUM BYGNINGER	14 630 943

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.



NOTE 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Tilgang 2013	59 260	
Avskrevet tidligere	-59 259	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **0**

NOTE 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne		29
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		29

NOTE 17

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	5 450 578	
Egenkapital fra IN tidligere	417 471	
Egenkapital fra IN 2025	0	
Reduksjon EK fra IN	-236 741	
SUM ANNEN EGENKAPITAL	5 631 308	

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 18

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-3 600 000	
Økning 2025	-1 100 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	58 814	
		-4 641 186
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2019	-975 275	
Nedbetalt tidligere	8 259	
Nedbetalt i år	43 791	
		-923 225



OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-300 000	
Nedbetalt tidligere	23 014	
Nedbetalt i år	9 601	
		-267 385
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig, 2009	-10 400 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 334 759	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	326 160	
Nedbetalt tidligere, IN	417 471	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-4 321 610
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-10 153 406
NOTE 19		
BORETTSINNSKUDD		
Borettsinnskudd		-288 000
SUM BORETTSINNSKUDD		-288 000
NOTE 20		
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		
Forskuddstrekk		-816
Skyldig arbeidsgiveravgift		-601
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-1 417
NOTE 21		
ANNEN KORTSIKTIG GJELD		
Skyldig feriepenger		-1 784
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-1 784



NOTE 22

PANTSTILLELSE

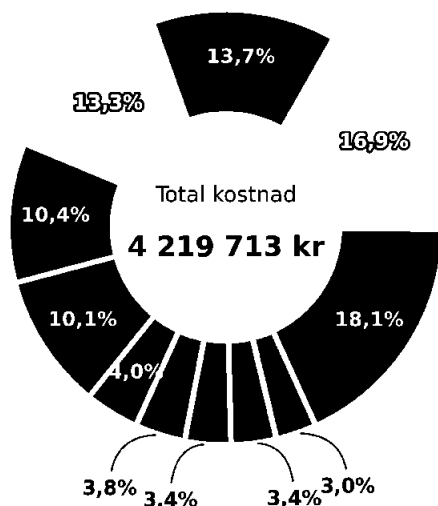
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	288 000
Pantelån	10 153 406
Beregnete IN forpliktelser	180 730
TOTALT	10 622 136

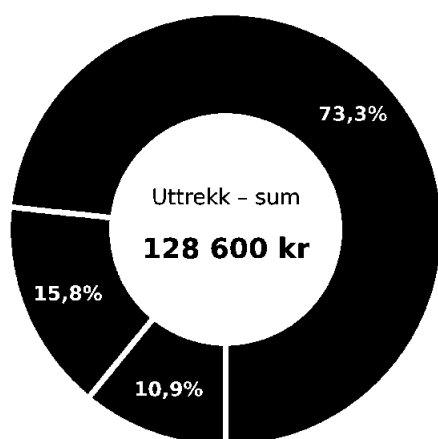
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	14 630 943
Tomt	919 899
TOTALT	15 550 842

Kostnadsdiagram BAKKEHAUGEN BORETTSLAG 2025



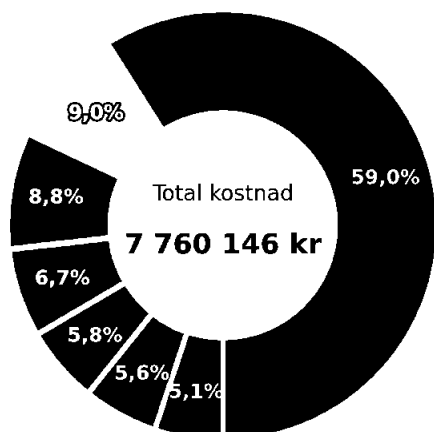
Kommunale avgifter	762 247 kr
Drift og vedlikehold	713 949 kr
Finanskostnader	577 594 kr
Forsikringer	559 826 kr
Avdrag på lån	438 366 kr
TV-anlegg/bredbånd	425 036 kr
Styrehonorar	170 000 kr
Energi/fyring	158 348 kr
Andre driftskostnader	143 972 kr
Forretningsførerhonorar	141 775 kr
Mindre kostnader	128 600 kr



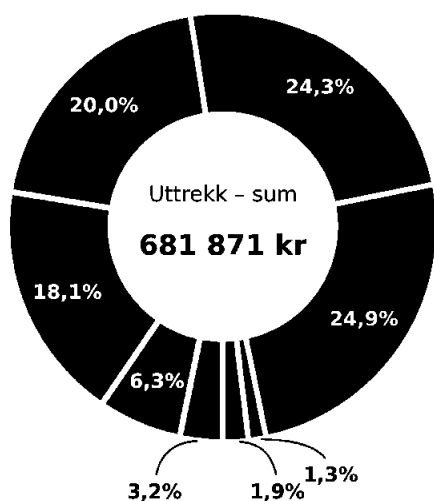
Personalkostnader	94 319 kr
Garasjer	20 287 kr
Konsulenthonorar	13 994 kr



Kostnadsdiagram BAKKEHAUGEN BORETTSLAG 2024



Drift og vedlikehold	4 577 341 kr
Kommunale avgifter	698 862 kr
Mindre kostnader	681 871 kr
Forsikringer	519 319 kr
Finanskostnader	447 944 kr
Avdrag på lån	438 366 kr
TV-anlegg/bredbånd	396 443 kr



Styrehonorar	170 000 kr
Energi/fyring	165 506 kr
Forretningsførerhonorar	136 320 kr
Andre driftskostnader	123 159 kr
Personalkostnader	42 967 kr
Konsulenthonorar	21 926 kr
Garasjer	12 993 kr
Revisjonshonorar	9 000 kr



Kostnadsforklaring – Bakkehaugen Borettslag 2025

Kommunale avgifter

Beløp: 794,900 kr

Lovpålagte gebyrer fra kommunen: vann- og avløp (VA) for leveranse/avledning av vann, renovasjon for avfallshåndtering, og eventuell eiendomsskatt der dette er innført. VA beregnes typisk etter stipulert eller målt forbruk; renovasjon etter abonnement og avfallsmengde; eiendomsskatt fastsettes av kommunen basert på taksert verdi og lokale satser.

Forsikringer

Beløp: 596,000 kr

Felles bygningsforsikring. Premien påvirkes av dekningsstype, skadesaker, markedspriser og egenandeler.

Avdrag på lån

Beløp: 438,366 kr

Nedbetaling av selve lånebeløpet. Ikke en driftskostnad i regnskapet, men en kontantutgang som påvirker felleskostnadene.

TV-anlegg/bredbånd

Beløp: 416,000 kr

Kollektiv avtale for TV og/eller bredbånd. Kostnaden dekker abonnement og eventuelle tilleggspakker som fordeles på beboerne.

Drift og vedlikehold

Beløp: 348,000 kr

Løpende drift og planmessig vedlikehold av bygninger, VVS, elektro og uteområder. Inkluderer også egenandeler ved forsikringsaker.

Energi/fyring

Beløp: 225,000 kr

Strøm/fyring til fellesarealer og tekniske systemer. Påvirkes av forbruk, energipriser, isolasjon og styring.



Andre driftskostnader

Beløp: 172,000 kr

Diverse driftskostnader som snørydding, grøntareal, containere, kontorrekvisita, porto, bankgebyrer og tillitsvalgtkostnader.

Styrehonorar

Beløp: 170,000 kr

Fast godtgjørelse vedtatt av generalforsamlingen til styrets medlemmer. Dekker styrearbeid, møter og oppfølging gjennom året.

Forretningsførerhonorar

Beløp: 144,000 kr

Vederlag til forretningsfører for regnskap, budsjettering, likviditetsstyring, innkreving av felleskostnader og rådgivning.

Konsulenthonorar

Beløp: 45,000 kr

Rådgiver- og konsulenttenester utenom ordinær forretningsførsel. Kan gjelde juridisk bistand, teknisk vurdering eller prosjektrådgivning.

Personalkostnader

Beløp: 42,000 kr

Lønn, feriepenger og arbeidsgiveravgift for ansatte/engasjerte i borettslaget. Kan omfatte honorarer for driftstjenester, vaktmester, renhold eller annen innleid arbeidskraft. Variasjonen følger aktivitetsnivå og innleiebehov.

Garasjer

Beløp: 20,000 kr

Drift av garasjer/parkeringsløsninger, typisk strømforbruk til lys og port, samt mindre vedlikehold.

Revisjonshonorar

Beløp: 13,000 kr

Kostnad til ekstern revisor for lovpålagt revisjon av årsregnskapet, inkludert kontrollhandlinger og rapportering.



Større utbedringsarbeider

2025	<p>Alle ytterdører har fått ny Låssylindre.</p> <p>Alle takflater og beslag er kontrollert av blikkenslager. Samtlige takrenner og nedløpsrør er også renset</p> <p>Det er etablert fibernett i borettslaget</p>	<p>Arbeidet er utført av Franke Onsrud Blikkslageri AS.</p> <p>Arbeidet er utført av OBOS Nett i samarbeid med Nimbus.</p>
2024	<p>Borettslagets avløpsanlegg er rehabilitert med strømpeføring</p>	<p>Avløpsanlegget i Bakkehaugen borettslag er rehabilitert med strømpeføring. Ved inngrep skal rørene kappes og skjøtes på ordinær måte med MA Jet-koblinger, og det skal påføres epoksy rundt kappede ender for å sikre tetthet og hindre inntrenging av spillvann mellom strømpeføring og eksisterende rør.</p>
2023	<p>Rehabilitering av gjerder og installering av porter på stikkvei ut mot Maridalsveien</p>	<p>Arbeidet er ikke fullstendig ferdigstilt.</p>
2022	<p>Vedlikeholdsspyling av avløpsrør</p> <p>Takarbeid</p> <p>Vaskeri nr 16</p> <p>Oppgradering av lekeplass.</p>	<p>Arbeidet ble gjennomført av Rørlegger Sentralen AS.</p> <p>Utbedring av takgjennomføringer/beslag over soilrør. Arbeidet ble utført av Franke Onsrud Blikkslageri AS</p> <p>Ny vaskemaskin ble innkjøpt til vaskeri i nr 16</p> <p>Nytt huskestativ og sandkasse ble levert av Aktiv lek AS</p>
2021	<p>Stoppekraner</p>	<p>Nye stoppekraner montert i fellesarealer/kjeller</p>
	<p>Fellesvaskerier</p>	<p>Gamle ovner er skiftet ut med nye brannsikre panelovner. Nye vannkraner montert</p>
	<p>Garasjer</p>	<p>Lastbalanseringssystem montert i garasjeanlegg</p>
2019	<p>Utvendig malerarbeid</p>	<p>Leilighetsvinduer – verandadører - vinduer i oppgang – underside av tak over inngangsparti – pusset felt over inngangsparti – takgesims – vindskier</p> <p>Arbeidet er utført av malermester Widar Lund AS</p>
	<p>Takarbeid</p>	<p>Alle takflater ettersett av blikkenslager</p>
2018	<p>Beskåret/felt trær mot Godals vei</p>	
2017	<p>Utbedring av inngangsparti</p>	<p>Defekte skiferheller skiftet - nye støpte sementsåler</p>
2016	<p>Utebelysning</p>	<p>Ny utebelysning montert på alle blokker</p>

Vedlegg 1

29 av 47

Årsregnskap 2025.pdf



2015	Utgangsdører	Alt treverk pusset og oljet - nye dørpumper og låsesylinder
2014	Støttemur Takflater	Deler av støttemur i bakgård i nr 14 er rehabilitert. Alle takflater er ettersett – defekt takstein skiftet – nye fuger.
2013	Lamper i oppgang	Alle lemper i oppgang og inngangsparti skiftet
2012	Montert varmekabler i takrenner og nedløp	Defekte takrenner og nedløp skiftet
2011	Porttelefonanlegg Takflater	Montert nytt porttelefonanlegg Takflater ettersett
2010	Etablert fartsdumper/oppmerkede p-plasser	
2009	Takarbeid	Montert ekstra beslag på alle pipeløp for å hindre fuktinntregning ved store nedbørmengder. Takflater ettersett
2007	Nye/større balkonger	Arbeidene ble utført i samarbeid med OBOS Prosjekt og arkitekt Larsson
2002	Rehabilitering av tak og piper	Ny taktekking med ny papp, lekter, sløyfer, takstein, vindskier, takrenner og nedløp. Arbeidene ble utført i samarbeid med OBOS Prosjekt
2000	Oppgradering av lekeplass	
1999	Bepantning av hekk mot Godals vei	
1998	Leilighetsvinduer og entredører skiftet	Arbeidene ble utført i samarbeid med OBOS Prosjekt
1996 – 1997	Asfaltering og drenering av gårds plass	Drenering av gårds plass med etablering av nye dreneringskummer – ny asfalt
1995	Nytt elektrisk anlegg	Ny stigeledning, elektrisk i alle leiligheter, nytt sikringsskap
1994	Nytt garasjetak	Nye takplater lagt over eksisterende eternitt plater
1992	Utskifting av bunnledninger/avløpsrør Malerarbeid	Malerarbeid av grunnmur, kjellervinduer, vegger i kjellerganger.



VEDTEKTER

for Bakkehaugen borettslag org nr 948817616
vedtatt på ordinær generalforsamling den 02.05.2006.
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 08.04.13.
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 28.03.23

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget 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 som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opptil 10 % av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.



(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved ethvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller



- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen.

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.



(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.



4-4 Arealendring/sammenslåing av leiligheter

Arealendring kan skje dersom naboileilighet til andelshaver som ønsker arealutvidelse skal selges, dersom to andelshavere er kommet til enighet om overdragelse av areal, om én andelseier ønsker å sammenføye to andeler til én eller om eier av sammenføyde leiligheter ønsker å splitte dem. Styret skal godkjenne endringene før de kan gjennomføres.

I henhold til generalforsamlingsvedtak 2003 og 2020:

- (1) Styret er delegert myndigheten til å gjennomføre arealendringer og sammenslåing av andeler. Styret skal forelegges tegninger for før- og etter situasjonen, samt for eventuelle ombygginger. Tiltakshaver er ansvarlig for at arbeidene utføres ifølge gjeldende offentlige lover og forskrifter, samt regler angitt på borettslagets hjemmeside for større ombyggings-/vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider.
- (2) Tiltakshaver er ansvarlig for det praktiske arbeidet, eventuelle skader på borettslagets eiendom og andre andelseieres boenheter. Dette gjelder både under selve byggearbeidet og for de skader som senere viser seg som en følge av mangelfullt eller feilaktig utført arbeid.
- (3) Arbeidene kan igangsettes etter styrets samtykke og når alle offentlige tillatelser foreligger. Det skal inngås en særlig avtale mellom beboeren og borettslaget som inneholder klare retningslinjer for ansvarsforholdet både under og etter utbyggingen.
- (4) Gebyrer og utgifter forbundet med arealendring dekkes av tiltakshaver slik at borettslaget ikke blir berørt økonomisk. Styret foretar beregninger av fellesutgifter/fellesgjeld med bistand fra OBOS slik at borettslagets totale fellesutgifter/ fellesgjeld ikke endres.
- (5) Etter utvidelse av én leilighet skal den gjenværende, arealreduserte leiligheten være en fullstendig bolig med balkong. Leiligheten skal selges. Det tillates ikke at utbygger beholder den arealreduserte andelen for andre formål. Salget må gjennomføres så raskt som mulig. Styret kan etter søknad dispensere for dette dersom det foreligger vektige grunner.
- (6) Ved oppsplitting av tidligere sammenføyde andeler skal begge leilighetene utgjøre en fullstendig bolig med balkong. Regel om at én andelseier ikke kan eie to andeler gjelder.

4-5 Utbygging av loftsareal

En andelseier kan kjøpe loftsareal over egen leilighet, for å innlemme arealet i egen andel i tråd med borettslagets regler for utbygging av loftsareal.

Borettslaget skal ikke pålegges økt vedlikeholdsansvar som følge av utbyggingen.

Fellesutgifter per m² i utbygd areal settes til 25% av gjennomsnittlig fellesutgifter/m² i borettslaget, og løper fra det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra Plan- og Bygningsetaten.



5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karner.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskiftning i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Baderom

Rehabilitering av baderom er en frivillig ordning.

Ved en eventuell felles rehabilitering av baderom, skal den enkelte andelseier kunne fritt ta stilling til hvorvidt man ønsker å delta eller ikke. Kostnadene i forbindelse med en slik rehabilitering skal dekkes av de andelseiere som velger å delta.

Dersom det oppstår skade på bygningsmassen som følge av mangelfullt vedlikehold eller feilbruk av baderom og tilhørende utstyr kan Borettslagets styre pålegge den enkelte andelseier å utbedre skadeårsak og følgeskader.



5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

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



6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

(1) 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.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.



8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(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 i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.



9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.



(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



HUSORDENSREGLER

FOR

BAKKEHAUGEN

BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 02.05.2006.
Endring vedtatt på generalforsamling 08.04.13



1. INNLEDNING

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bolig og fellesareal - og skal fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Husordenens bestemmelser er en del av andelseierkontrakten, slik at brudd på disse reglene er å anse som misligholdelse av denne.

Det er andelseierne som er økonomisk ansvarlig for vår felles eiendom og at denne blir holdt i tilfredsstillende stand.

I forbindelse med utbedringsarbeider i borettslaget er det nødvendig at andelseier viser forståelse for ulempe som kan oppstå.

2. LEILIGHETEN

Leiligheten skal brukes slik at det ikke sjenerer andres trivsel og ro.

Banking og boring skal kun skje i tidsrommet 0800-2000 på hverdager, 1000-2000 på lørdager men ikke på søn- og helligdager.

Ved arbeid i leiligheten som medfører støy over flere dager, skal naboene varsles i god tid om dette.

Musikkøvelser skal kun skje i tidsrommet 0800-2100 på hverdager, 1000-2100 på lørdager samt 1200-2000 på søndager.

Alle rom - også kjeller - må holdes såpass oppvarmet at ikke vannet i rør fryser.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes klosettpapir.

Risting av tepper o.l. må ikke foretas fra veranda eller vindu.

Det må ikke foretas bygningsmessige endringer i leiligheten uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av styret.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at ved fjerning av badekar, må gulv og vegger forberedes for direkte dusjing.

Balkongene må ikke brukes som oppbevaringsplass, slik at fasadens utseende blir berørt. Det må alltid være fritt avløp for vann og snø.

Utgangsdørene skal alltid holdes låst.

3. FELLESOMRÅDET

Det er kun tillatt å **stoppe** på området ved av- og pålessing og ved bilvask, dekkskifte o.l.

Det er ikke tillatt å parkere på borettslagets område.

Maksimal hastighet for kjøring på eiendommen er 15 km pr time.



4. GARASJER

Søknad om leie av garasjer sendes skriftlig til styret som tildeler disse etter tur.

Forøvrig skal bestemmelser ifølge kontrakt følges.

5. FELLESROM

Retningslinjer for bruk av fellesrom, eventuelt utleie av disse blir fastsatt av styret etter de behov som til enhver tid er til stede.

Barnevogner, kjelker, sykler etc skal oppbevares under kjellertrapp eller i sportsbod.

6. VASKERIET

Vaskeriene kan benyttes i tidsrommet kl. 0800-2000 alle hverdager, samt lørdag kl. 1200-1800.

Vaskeriet brukes etter avtalt vasketid ved å markere denne med hengelås på vasketavle som **skal være merket** med leilighetsnummer. Låsen skal fjernes når vasketiden er over. Det skal kun benyttes en lås fra hver husstand.

Vaskeriet forlates i rengjort stand.

Tørketrommelen renses etter bruk.

Det tas kun betaling for tørking i trommel.

Denne prisen kan justeres av styret uten forvarsel.

7. RENHOLD

Det er beboernes ansvar å foreta ukentlig trappevask.

3. etg. vasker fra loft til 2. etg. , samt øverste vindu.

2. etg. vasker fom. 2. etg. til 1. etg. , samt vinduer mellom 3. og 1 etg.

1. etg. vasker fom. kjellergulv t.om. 1. etg., samt utgangsdør.

8. DYREHOLD

Det er i hovedregel ikke tillatt å holde hund eller katt.

Det kan gis dispensasjon fra regelen hvis det foreligger godkjenning fra naboer i oppgang og fra styret.

Ved godkjenning undertegner vedkommende en erklæring som inneholder retningslinjer for hundehold.

9. AVFALLSHÅNDTERING

Husholdningsavfall må alltid pakkes inn og kastes i søppelhusene.

Papir sorteres i papircontaineren.

Det blir satt ut container vår og høst for lofts- og kjellerrydding.

Side 3



10. BRANNSIKRING

Beboer er selv ansvarlig for vedlikehold av brannslukkingsapparat og røykvarsler.

Batterier til røykvarslere skiftes minst hvert år.

Trykkmåler på brannslukkingsapparatet skal sjekkes jevnlig (pilen skal stå på grønt felt).

Beboer har selv ansvar for utskiftning av batteri til røykvarsler.

Feil på varsler eller apparat skal straks utbedres av beboer.

11. PORTNER

Portneren er ansatt i deltidsjobb og arbeider etter skriftlig instruks fra styret.

Spørsmål som gjelder portnerens arbeidsområde skal eventuelt rettes skriftlig til styrets leder.

12. STYRET

Borettslaget ledes til enhver tid av et styre som er valgt etter gjeldende vedtekter for borettslaget.

Styret består av fem medlemmer.

Leder velges for to år og ved egen avstemming.

Resten av styret velges for to år.

Styret konstituerer seg selv umiddelbart etter valget.

Styret informerer ved oppslag eller rundskriv.

Oppslag må ikke fjernes av andre enn styret eller portner.

Alle henvendelser til styret, må sendes skriftlig. Ikke-signerte brev vil ikke bli behandlet.

Det henstilles til andelseierne å løse nabo tvister seg imellom og unngå at styret involveres i dette.

13. VEDTEKTER

Det vises forøvrig til vedtekter som inneholder bestemmelser om eierens plikter og ansvar.

14. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Forslag til endring av husordensreglene må sendes skriftlig til styret.

Endringsvedtaket må skje på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling med vanlig flertall.

Styret skal sende endringsforslag til alle andelseiere sammen med innkalling til ordinær/ekstraordinær generalforsamling.



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 17.03.26

Selskapsnummer: 102 Selskapsnavn: BAKKEHAUGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim