

Bakkely Borettslag 2026

Onsdag 27. mai 2026 kl. 18:00 · Rødtvet skole



Praktisk informasjon

Møtested: Rødtvet skole. Dato og tid: onsdag 27.05.2026 kl. 18:00.

Det er også mulig å delta via videolenke: <https://us06web.zoom.us/j/94361666518>

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet. Det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning foregår via stemmesedler, og det stemmes på alle sakene samtidig etter at alle sakene er behandlet. Stemmesedler sendes ut på SMS og e-post, men styret legger til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.



Skann QR-koden for å komme inn på nettsiden til Bakkely.

Saksliste

Innkallingen inneholder ti saker og fire vedlegg.

Sak 1: Konstituering	3
Sak 2: Styrets årsberetning og vedlikeholdsplan 2025	3
Sak 3: Årsregnskap 2025 og budsjett 2026	3
Sak 4: Styrehonorar	4
Sak 5: Endring av vedtektene	4
Sak 6: Endring av styrets instruks om vedlikehold	5
Sak 7: Plan for felling av trær eller busker	6
Sak 8: Forslag om årlig fest	7
Sak 9: Styrets innstilling i innkallingen	8
Sak 10: Valg av styre	8
<hr/>	
Vedlegg 1: Styrets årsberetning 2025	9
Vedlegg 2: Årsregnskap 2025 og revisjonsberetning	11
Vedlegg 3: Forslag til endring av vedtektene	22
Vedlegg 4: Valg	25

Sak 1: Konstituering

Lagt frem av: Styret

Vedtaksforslag (styrets innstilling)

Generalforsamlingen velger Kristoffer G. Skappel som møteleder. NNA og NNB velges som protokollvitner. Generalforsamlingen bekrefter at den er lovlig innkalt.

Sak 2: Styrets årsberetning og vedlikeholdsplan 2025

Lagt frem av: Styret

Styrets introduksjon

Styrets årsberetning for 2025 gjør rede for drift, økonomi og vedlikehold i borettslaget gjennom året, og hvilke tiltak styret prioriterer framover. Hele beretningen følger som vedlegg. Saken legges fram til generalforsamlingens behandling.

Dette er en orienteringssak. Det skal ikke gjøres vedtak.

Vedlegg: Vedlegg 1 — Styrets årsberetning 2025 (side 9)

Sak 3: Årsregnskap 2025 og budsjett 2026

Lagt frem av: Styret

Styrets introduksjon

Inntekter 18 935 660 (mot budsjett 18 765 432)

Utgifter 18 956 125 (mot budsjett 19 796 999)

Resultat -1 626 636 (mot budsjettet -2 841 566)

Disponible midler 31.12.25: 3 236 944

Regnskap er utført av autorisert regnskapsfører og godkjent av revisor.

Vedtaksforslag (styrets innstilling)

Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet for 2025. Budsjettet for 2026 tas til orientering.

Vedlegg: Vedlegg 2 — Årsregnskap 2025 og revisjonsberetning (side 11)

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av: Styret

Styrets introduksjon

Generalforsamlingen fastsetter honoraret til styret. Honoraret er en samlet godtgjørelse for styrets arbeid med drift, økonomi, vedlikehold og oppfølging av borettslagets prosjekter i styreperioden. Den interne fordelingen mellom styrets medlemmer avgjøres av styret selv.

Vedtaksforslag

1 (styrets innstilling): Generalforsamlingen fastsetter styrehonoraret for perioden 2025-2026 til kr 650.000.

2: Generalforsamlingen fastsetter styrehonoraret for perioden 2025-2026 til kr 490.000.

Sak 5: Endring av vedtektene

Lagt frem av: Styret

Vedtaks sak — krever 2/3 flertall.

Styrets introduksjon

Styret foreslår fire endringer i vedtektene for å gjøre dem tydeligere og bedre tilpasset hverdagen i borettslaget. Forslaget ble i fjor stemt ned som helhet. Endringene krever 2/3 flertall. Hovedinnholdet i hvert forslag står nedenfor; fullstendig tekst med markerte endringer ligger i Vedlegg 3.

Forslag til endringer

5.1 — § 1.1 Enklere språk

Ordet «bygsling» erstattes med «festing (langsiktig leie)», og tre overflødige underoverskrifter i § 1 fjernes. Ingen realitetsendring.

5.2 — § 7.6 Styrehonorar på dagsorden

Styrehonorar tas inn som fast punkt blant sakene som behandles på ordinær generalforsamling.

5.3 — § 8 Styrets sammensetning

Varamedlem fjernes. Styret består av styreleder og tre styremedlemmer. Det presiseres at styret er beslutningsdyktig når minst tre medlemmer, medregnet styreleder, er til stede.

5.4 — Ny § 8.3 Styrets arbeid

Styret skal ha en felles e-postadresse mot beboere. Eierlister og styremøteprotokoller skal være digitalt tilgjengelige for styret, og protokoller skal være tilgjengelige senest 24 timer etter styremøtet.

Vedtaksforslag (styrets innstilling)

Generalforsamlingen vedtar de fire endringene i punkt 5.1–5.4 samlet. Dersom forslaget faller, stemmes det deretter over hvert punkt (5.1, 5.2, 5.3, 5.4) for seg.

Vedlegg: Vedlegg 3 — Forslag til endring av vedtektene, fullstendig tekst (side 22)

Sak 6: Endring av styrets instruks om vedlikehold

Lagt frem av: Ivar Sand

Vedtaks sak — forslag til vedtektsendring, krever 2/3 flertall.

Styrets introduksjon

Ivar Sand foreslår at styret skal skrive i innkallingen om vedlikeholdsprosjekter der ting som fortsatt er i orden blir skiftet ut. Han ønsker at generalforsamlingen skal være mer involvert i beslutninger om vedlikehold.

Styret anbefaler ikke forslaget. Vedlikehold av byggene er styrets ansvar etter borettslagsloven, og de store arbeidene — som å skifte vinduer og dører — behandles allerede av generalforsamlingen etter vedtektene § 4.4. Borettslaget har mye løpende vedlikehold, og økt administrasjon rundt hver enkelt sak er ikke bra for borettslaget — det forsinker nødvendige arbeider og koster tid og penger. Når et arbeid først skal gjøres, lønner det seg ofte å skifte ut alt

samlet: lavere pris, jevnere kvalitet og færre runder med håndverkere. Styret informerer allerede om vedlikehold i årsberetningen og vedlikeholdsplanen.

Innsenderens forslag og begrunnelse

Bakgrunn: Styret har foretatt store utskiftninger de siste årene som f.eks. (se innkalling til Generalforsamlingen 2025, side 18): skifte vinduer og balkongdører; skifte vinduer eldre enn 2005; skifte 33 vinduer i hver av de to trappeoppgangene i høyblokka.

I alle disse sakene ble alle de aktuelle vedlikeholdsobjektene skiftet ut. Dette vil si at mange, jeg vil si de fleste av disse vedlikeholdsobjektene var helt i orden og kunne vært brukt i mange år til selv om også de var gamle. Dette betyr sløsing med ressurser, noe som fører til høyere felleskostnader.

Disse sakene har Styret utført ved å ta kontakt med en ekspert eller en institusjon utenfor borettslaget, men ikke Generalforsamlingen, og deretter å ta beslutningen selv og gjennomføre prosjektet, og det igjen uten å ta kontakt med Generalforsamlingen. Derfor har andelseierne ikke hatt mulighet for å påvirke hvordan vedlikeholdet er blitt utført.

Styret er ansvarlig for vedlikeholdet mens andelseierne er mest interessert i at vedlikeholdet skjer på en økonomisk forsvarlig måte, vil jeg tro. Av disse to rollene blir den siste oversett ved at Styret utfører vedlikeholdet etter eget hode og sender regningen til andelseierne gjennom felleskostnadene.

Jeg opplever dette som udemokratisk. Jeg syns at Styret må utsette slike vedlikeholdsprosjekter slik at det blir mulig å informere om dem i innkallingen til Generalforsamlingen. Denne informasjonen vil gjøre det mulig for andelseierne å uttale seg om vedlikeholdsprosjektene og dermed påvirke hvordan de blir utført.

Forslag: Styret informerer i innkallingen til Generalforsamlingen om vedlikeholdsprosjekter som innebærer at vedlikeholdsobjekter som er i orden, blir skiftet ut.

Ivar Sand

Forslag til vedtektsendring

Plassering: nytt ledd i § 4.4 Bygningsmessige arbeider

Styret skal i innkallingen til ordinær generalforsamling informere om planlagte vedlikeholdsprosjekter som innebærer at vedlikeholdsobjekter som fortsatt er i forsvarlig stand, blir skiftet ut.

Vedtaksforslag

1 (styrets innstilling): Vedtektsendringen vedtas ikke.

2: Vedtektsendringen vedtas.

Sak 7: Plan for felling av trær eller busker

Lagt frem av: Ivar Sand

Vedtakssak — forslag til vedtektsendring, krever 2/3 flertall.

Styrets introduksjon

Ivar Sand foreslår at planer for felling av trær og busker skal tas med i innkallingen til generalforsamlingen, sammen med andre framtidspåner. Han ønsker at andelseierne skal få uttale seg og være mer med på å bestemme hvordan beplantningen behandles.

Styret anbefaler ikke forslaget. Felling av trær og busker kan inngå i styrets vedlikeholdsplikt, og må noen ganger gjøres raskt — for eksempel når trær kan være til fare for folk eller bygninger i uvær. Et krav om at slike planer alltid skal behandles i innkallingen først, vil forsinke nødvendige tiltak. Styret informerer om større tiltak på uteområdene gjennom årsberetningen.

Innsenderens forslag og begrunnelse

Bakgrunn: I fjor ble mesteparten av «Jungelen», som ligger sør for høyblokka, saget ned. Jeg trodde at vi alle i borettslaget ønsket å ta vare på dette området. Styret begrunnet det i en e-post til meg med at vår beplantning kunne påvirke vår nabos tomt, og at vurderingen ble gjort av en anleggsgartner, som

var hjelpevaktmester hos oss. Så vidt jeg kunne se var bare busker og mindre trær felt, de store trærne står igjen. Det er vanskelig for meg å se at det som ble felt, kunne påvirke naboen. Styret tok kontakt med en ekspert, men ikke Generalforsamlingen og tok beslutningen og gjennomførte prosjektet igjen uten å ta kontakt med Generalforsamlingen. Jeg har inntrykk av at Styret alltid gjør det slik. Jeg opplever dette som udemokratisk. Jeg syns i det minste at Styret må utsette felling av trær eller busker og informere andelseierne om disse planene i innkallingen til Generalforsamlingen slik at andelseierne kan uttale seg om planene og dermed være med på å bestemme hvordan vår beplantning skal behandles.

Forslag: Plan for felling av trær eller busker tas med i møteinnkallingen til Generalforsamlingen i et punkt sammen med andre framtidsplaner.

Ivar Sand

Forslag til vedtektsendring

Plassering: nytt ledd i § 4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Styret skal i innkallingen til ordinær generalforsamling informere om planlagt felling av trær og busker på borettslagets eiendom, sammen med øvrige framtidsplaner.

Vedtaksforslag

1 (styrets innstilling): Vedtektsendringen vedtas ikke.

2: Vedtektsendringen vedtas.

Sak 8: Forslag om årlig fest

Lagt frem av: Ivar Sand

Vedtaks sak — forslag til vedtektsendring, krever 2/3 flertall.

Styrets introduksjon

Ivar Sand foreslår at styret skal arrangere årlige fester med matservering, men uten alkohol — eventuelt med totalt alkoholforbud. Han mener faste fester ville gjøre det lettere for beboerne å bli kjent med hverandre.

Styret anbefaler ikke forslaget. Å arrangere fester er ikke en oppgave styret kan ta på seg — det krever tid, ansvar og ressurser som styret skal bruke på drift og vedlikehold av borettslaget. Styret oppfordrer i stedet engasjerte beboere til å arrangere uformelle samlinger, og bidrar gjerne med praktisk tilrettelegging der det er mulig.

Innsenderens forslag og begrunnelse

Bakgrunn: Den vanlige kontakten mellom beboerne er utenfor blokka eller i oppgangen i form av korte samtaler. Årlige fester ville gjøre det mulig for beboerne å bli bedre kjent.

For et par år siden ble det arrangert fest med matservering om sommeren for beboerne i borettslaget. Jeg tror det var noen beboere som arrangerte det. Den siste gangen ble det noe uro, og så ble det ikke

flere fester. Men festene var med servering av et glass vin til maten, og det var kanskje grunnen til uroen.

Forslag: Styret arrangerer årlige fester med servering av mat, men uten alkoholserving eventuelt med totalt alkoholforbud.

Ivar Sand

Forslag til vedtektsendring

Plassering: nytt ledd i § 8.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal hvert år legge til rette for minst én fellessamling for beboerne, med servering av mat og uten servering av alkohol.

Vedtaksforslag

1 (styrets innstilling): Vedtektsendringen vedtas ikke.

2: Vedtektsendringen vedtas.

Sak 9: Styrets innstilling i innkallingen

Lagt frem av: Ivar Sand

Vedtaks sak — forslag til vedtektsendring, krever 2/3 flertall.

Styrets introduksjon

Ivar Sand foreslår at styrets innstilling til innkomne forslag ikke lenger skal tas med i innkallingen. Han mener styrets syn kan påvirke andelseierne, og at det heller hører hjemme i debatten på generalforsamlingen.

Styret anbefaler ikke forslaget. Styret mener det er en del av jobben å sette seg grundig inn i hver sak på vegne av borettslaget, og å dele den vurderingen åpent og på forhånd. Det gir andelseierne et bedre grunnlag for å ta stilling — ikke et dårligere. Styrets innstilling er ett synspunkt blant flere, og andelseierne står fritt til å være uenige.

Innsenderens forslag og begrunnelse

Bakgrunn: Jeg frykter at Styrets innstilling til forslagene på møteinnkallingen til Generalforsamlingen kan påvirke andelseierne til hva de skal mene om forslagene. Kommentarer om forslagene hører hjemme i debatten om dem på generalforsamlingen, og Styrets innstilling bør komme fram sent i debatten slik at det kommer best mulig fram hva nettopp andelseierne mener om forslagene. Dette fordi Generalforsamlingen i hovedsak er andelseiernes forum. De medlemmene i Styret som er andelseiere, kan kommentere forslagene på generalforsamlingen slik som andre andelseiere.

Forslag: Styrets innstilling til forslagene tas ikke lenger med på møteinnkallingen til Generalforsamlingen.

Ivar Sand

Forslag til vedtektsendring

Plassering: nytt ledd i § 7.5 Innkalling til generalforsamling

Styrets innstilling til innkomne forslag skal ikke tas med i innkallingen til generalforsamlingen.

Vedtaksforslag

1 (styrets innstilling): Vedtektsendringen vedtas ikke.

2: Vedtektsendringen vedtas.

Sak 10: Valg av styre

Lagt frem av: Styret

Styrets introduksjon

Det er ikke oppnevnt valgkomité i år. Styret har derfor søkt etter kandidater gjennom innkallingen. På denne generalforsamlingen velges styreleder, styremedlemmer og varamedlem. Jasmin Smajlovic fortsetter som styremedlem med ett år igjen av perioden. Alle velges for to år. Kandidatene presenterer seg selv i Vedlegg 4, sammen med en hilsen fra avtroppende styreleder.

Det velges også varamedlem. Dersom vedtektsendringen i Sak 5 vedtas, bortfaller varamedlemrollen, og den som er valgt som varamedlem blir fristilt fra vervet.

Valget gjennomføres på møtet.

Vedlegg: Vedlegg 4 — Hilsen fra avtroppende styreleder og kandidatpresentasjoner (side 25)

Vedlegg 1: Styrets årsberetning 2025

Styrets beretning for regnskapsåret 2025 — Bakkely Borettslag, org.nr. 954 721 345. Lagt fram for generalforsamlingen 2026. Hører til Sak 2.

Tillitsvalgte og generelt

Verv	Navn	Adresse	Status
Styrets leder	John-Ingvar Lindland	Ekstern leder	Periode slutt
Styremedlem	Sølvi Sørensen	Rødtvetveien 34	Periode slutt. Tar gjenvalg.
Styremedlem	Ine Nagel Holter	Rødtvetveien 69	Periode slutt. Tar gjenvalg.
Styremedlem	Jasmin Smajlovic	Rødtvetveien 69	Ett år igjen
Varamedlem	Andreas Klåpbakken	Rødtvetveien 67	Periode slutt

Styret har bestått av to kvinner og tre menn, og varamedlemmet har deltatt på alle styremøter. Det er ikke oppnevnt valgkomité i år; styret har i stedet søkt etter kandidater gjennom innkallingen.

Bakkely Borettslag har 322 andelsleiligheter på Øvre Kalbakken i Oslo (org.nr. 954 721 345, gnr. 90, bnr. 270 og 312). Forretningsfører er PHM Forvaltning AS, revisor er BDO AS og vaktmester er Niklas Holten Østborg. I 2025 ble 36 leiligheter overdratt — en tydelig økning fra året før. Styret holdt ti ordinære styremøter i 2025, i tillegg til beboermøter, advokatmøter og dugnader.

Drift, bomiljø og fellesområder

Styret oppfordrer alle beboere til å sette seg inn i husordensreglene, vedtektene og informasjonsheftet — de fleste spørsmål er besvart der. Når reglene for avfall, containere og fellesboder ikke følges, blir det både skittent og dyrt for fellesskapet.

Borettslaget har 85 parkeringsplasser som tildeles etter venteliste til 150 kroner måneden; per 1. mai 2026 er åtte plasser ledige. P-Service AS står for parkeringskontroll uten kostnad for borettslaget. Felles ryddedugnad ble holdt 26. mai 2025. Fra 2026 tømmes papir og papp fire ganger i måneden i stedet for to.

Alle vaskerier har fått kortbetaling — totalt ni terminaler er byttet ut, og det er ikke registrert klager de siste månedene. Sefbo Renhold har vasket trappeoppganger siden januar 2024 uten klager i 2025. Telenor leverer TV og bredbånd, og Telia leier plass på taket for 43 750 kroner i året.

Styret minner om at hundelufting på borettslagets plener og mating av fugler ikke er tillatt, og at god lufting forebygger muggsopp. Styret har i 2025 behandlet flere klagesaker, og enkelte krevde advokatbistand; alle er nå avsluttet. Styret følger også med på de planlagte byggeprosjektene ved Rødtvet gård og har levert merknader om grøntområder, siktlinjer og parkering.

Bygg, brann og sikkerhet

Borettslaget har felles brannvarslingsanlegg i alle oppganger, installert via Norsk Brannvern etter gjeldende standarder, og pulverapparatene ble byttet i 2025. Det er strengt forbudt å oppbevare propan og gass i private boder, og rømningsveier skal holdes frie — sykler og barnevogner skal kun stå på anvist plass. Gjenstående brannarbeid er branngodkjente kjeller- og bodører, slokkeapparater i fellesområder og videre arbeid med ventilasjonsluker.

Husforsikringen er hos Protector Forsikring via Profinans; styret reforhandler avtalen og venter en betydelig premiereduksjon. I 2025 var det fire forsikringssaker (tre i leiligheter, én i felleskjeller). Vannskader fra utette baderomsluk øker — styret oppfordrer alle til å rense sluket en gang i året. Det ble også gjennomført sanering av skjeggkre i enkelte leiligheter.

Ansvar for våtrom og oppussing av bad ligger hos den enkelte andelseier; berører arbeidet fellesrør, skal styret kontaktes først. Det er ikke tillatt med private endringer på fasade, balkong, dører eller vinduer. Styret har i 2025 brukt mye tid på ulovlig fremleie, som gjør det vanskelig å holde oversikt over hvem som faktisk bor i borettslaget.

Større prosjekter og vedlikehold

Det største løftet i 2025 var varme og varmtvann i høyblokka. I stedet for en planlagt utskifting til flere millioner kroner engasjerte styret Celsius AS, som reparerte det gamle anlegget og satte i stand varmpumpene for rundt 200 000 kroner — strømforbruket er redusert med to tredeler. Radiatorer i høyblokka ble rettet for omtrent 50 000 kroner, det er inngått nye serviceavtaler på VVS, og en ny strømvartale fra oktober 2025 ventes å gi lavere energiutgifter i 2026.

Utskiftingen av vinduer og balkongdører i høyblokkene ble fullført i 2024, med rundt 957 750 kroner i ENØK-støtte fra Klimaetaten. Det kom om lag 30 reklamasjoner fra andelseiere i 2025, som nå følges opp mot leverandøren. Oppgraderingen av avtrekksaggregat i høy- og lavblokkene ble fullført i 2025. Rørforsterkningen fra Proline ble inspisert i april 2025 og er i god stand, med forventet levetid på minst ti år. Vaktmesteren har i 2025 blant annet malt kjellervegger og oppganger og fjernet trær og store busker langs naboeiendommens støttemur.

I 2026 prioriterer styret blant annet å hente inn tilbud på nye heiser, følge opp en reklamasjon etter ventilasjonsoppgraderingen i lavblokkene, kartlegge vannstoppekraner, vaske vegger i trappeoppgangene og kartlegge behovet for el-bil-parkering. Det største planlagte tiltaket er nye heiser i høyblokka i 2027: Heisrådgiverne AS leder prosjektet, kostnaden er anslått til rundt fire millioner kroner, og beste tilbud legges fram på et ekstraordinært årsmøte i 2026. Styret sparer til formålet og regner med å unngå nytt lån forutsatt nøktern pengebruk. Av øvrig langsiktig vedlikehold peker styret særlig på tak, fasader på lavblokkene og drenering rundt bygningene.

Økonomi

Borettslagets gjeld var 28,8 millioner kroner per 31. desember 2025. Etter reforhandling med Handelsbanken er den nominelle renten 5,05 prosent, ned fra 5,95 prosent året før, med en forventet besparelse på 300 000–400 000 kroner i året. Styret har sendt forespørsel til andre finansinstitusjoner for å oppnå enda bedre vilkår.

For å finansiere heisutskiftingen i 2027 og annet vedlikehold med egenkapital ble felleskostnadene økt med fem prosent fra 1. januar 2026, og økes med ytterligere fem prosent fra 1. juli 2027. Styret foreslår at planlagt vedlikehold så langt mulig finansieres med oppsparte midler, men uforutsette hendelser kan likevel kreve tiltak som ikke er planlagt.

Styret mener årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat, og at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Regnskapet er nærmere omtalt i Sak 3, og fullstendig årsregnskap med revisjonsberetning ligger i Vedlegg 2.

Budsjettet 2026 viser et overskudd på kr. 3 151 881 og etter fradrag av avdrag på lån på kr. 990 000 så forventes disponible midler å øke med kr. 2 041 000. Disponible midler ifølge regnskapet var 31.12.2025 på kr. 3 236 944 og beregnes å økes til kr. 5 277 000 ved utgangen av 2026.

Budsjettet for 2026 legges fram til orientering og vises i egen kolonne ved siden av regnskapet.

Vedlegg 2: Årsregnskap 2025 og revisjonsberetning

Hører til Sak 3. Årsregnskapet for 2025 er utarbeidet av PHM Forvaltning AS og signert av styret. Budsjettet for 2026 vises i egen kolonne. Resultatregnskap og balanse følger først, deretter notene — hver note er gjengitt som et eget element.

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felles inntekter		11 830 660	12 331 510	11 834 623	11 609 436
Inntekter kabel tv/ bredbånd		1 160 295	0	1 160 810	1 989 960
Andre inntekter	1	5 944 705	6 837 474	5 769 999	5 891 380
Sum inntekter		18 935 660	19 168 984	18 765 432	19 490 776
Kostnader					
Lønn	2	1 443 145	1 380 484	1 423 000	1 867 500
Avskrivninger	3	73 553	112 653	110 000	73 553
Kommunale avgifter		3 851 273	3 551 098	4 020 000	4 150 000
Strøm og varme	4	2 504 917	2 588 715	2 970 000	2 799 998
TV og bredbånd		1 829 472	1 672 494	1 864 000	1 935 000
Andre driftskostnader	5	1 314 587	1 462 836	1 507 000	1 238 300
Reparasjon og vedlikehold	6	5 958 775	12 461 511	5 964 000	928 498
Honorarer	7	461 378	393 185	471 000	487 000
Forsikring		834 595	758 865	819 999	764 000
Andre kostnader	8	684 430	623 201	648 000	670 500
Sum kostnader		18 956 125	25 005 042	19 796 999	14 914 349
Driftsresultat		-20 465	-5 836 058	-1 031 567	4 576 427
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		48 537	100 445	0	2 500
Finanskostnader		1 654 707	1 794 994	1 809 999	1 427 046
Sum finans	9	-1 606 171	-1 694 549	-1 809 999	-1 424 546
Resultat		-1 626 636	-7 530 608	-2 841 566	3 151 881

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger		42 631 089	42 631 089
Maskiner og utstyr	10	263 376	336 929
Andre anleggsmidler	11	5 075	5 075
Sum anleggsmidler		42 899 540	42 973 093
Omløpsmidler			
Kundefordringer		132 576	127 508
Andre fordringer		1 601	0
Forskuddsbetalte kostnader		830 557	696 438
Sum fordringer	12	964 734	823 946
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	13	3 697 646	7 149 253
Sum omløpsmidler		4 662 380	7 973 198
Sum eiendeler		47 561 920	50 946 291
	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital		64 400	64 400
Opptjent egenkapital		17 397 908	17 397 908
Årets resultat		-1 626 636	1
Sum egenkapital	14	15 835 672	17 462 308
Gjeld			
Borettsinnskudd	15	1 529 500	1 529 500
Gjeld kredittinstitusjoner	16	28 766 237	29 759 614
Sum langsiktig gjeld		30 295 737	31 289 114
Leverandørgjeld		987 091	1 590 171
Kortsiktig gjeld til det offentlige	17	66 350	63 629
Skyldige lønnskostnader	17	82 985	79 816
Påløpte renter	17	7 961	61
Påløpte kostnader	17	271 683	460 720
Annen kortsiktig gjeld	17	14 440	472
Sum kortsiktig gjeld		1 430 511	2 194 869
Sum egenkapital og gjeld		47 561 920	50 946 291

STABEKK, 13.04.2026

Bakkely Borettslag

(Signert av styret)

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Foretaket er et Borettslag i kommune 0301-Oslo .

Borettslaget har til formål og eie og forvalte eiendommen, herunder bygningen og fellesarealet til boligformål til andelseierne. Det består i hovedsak av forvaltning, drift og vedlikehold.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leieinntekter fellesarealer	0	35 000	0	0
Innbetalt Renter/Avdrag	2 735 948	2 736 696	2 738 000	2 736 696
Innbetalt Fjernvarme	2 723 921	2 724 684	2 724 999	2 724 684
Ekstra kapitalinnkreving	0	957 750	0	0
Vaskeri, systemnøkler, Parkeringsplass	243 019	180 251	155 000	235 000
Refusjon og erstatninger	-60	0	0	0
Viderefaktureringer	24 570	34 418	0	0
Annen driftsrelatert inntekt	66 407	16 726	0	45 000
Sum andre inntekter	5 944 705	6 837 474	5 769 999	5 891 380

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	690 010	649 504	700 000	800 000
Feriepenger	82 801	77 941	80 000	100 000
Feriepenger over 60 år	185	1 874	3 000	0
Fri telefon	4 392	4 392	0	4 500
Annen fordel i arbeidsforhold -	48 515	0	0	0
Motkonto for gruppe 52	-52 907	-4 392	0	0
Godtgjørelse til styre- og	450 001	450 000	450 000	700 000
Arbeidsgiveravgift	168 201	155 649	150 000	220 000
Arbeidsgiveravgift av påløpt	11 701	11 254	13 000	12 000
Innberetningspliktig	24 953	25 394	14 000	25 000
Refusjon av sykepenger	-1 403	-1 403	0	0
Refusjon av arbeidsgiveravgift	-198	0	0	0
Gaver ansatte	1 020	0	0	0
Annen personalkostnad	15 874	10 271	13 000	6 000
Sum lønnskostnader	1 443 145	1 380 484	1 423 000	1 867 500

Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 450 001. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetalingen skjer etter årsmøtet.

Personalkostnader omfatter lønn og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift.

Antall årsverk sysselsatt er 1,5

Borettslaget er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon

Note 3 Avskrivninger

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Avskrivning Transportmidler	0	39 100	0	0
Avskrivning Arbeidsmaskiner	46 275	46 275	0	46 275
Avskrivning Vaskemaskiner	27 278	27 278	0	27 278
Avskrivning	0	0	110 000	0
Sum avskrivninger	73 553	112 653	110 000	73 553

Note 4 Strøm og varme

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lys, varme	260 916	217 109	300 000	300 000
Elektrokjele VARMTVANN	357 953	313 745	400 000	399 999
Varmtvann	386 673	331 365	420 000	399 999
Fjernvarme	1 499 376	1 726 496	1 850 000	1 700 000
Sum strøm og varme	2 504 917	2 588 715	2 970 000	2 799 998

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Bensin, diesellole	21 107	30 064	35 000	30 000
Strøm Ladeanlegg	162 972	132 032	200 000	180 000
Gårdslusanlegg og Heisanlegg	212 698	225 651	300 000	200 000
Renhold	401 608	368 978	386 000	420 000
Renhold tillegg	51 323	43 774	0	0
Avfall og deponikostnader	186 812	171 395	158 000	190 000
Blomster, hageutgifter etc	12 902	46 148	0	8 000
Skadedyrkontroll	17 000	16 125	18 000	18 000
Brannalarm	66 889	0	0	60 000
Porttelefon og låssystemer	7 199	0	0	0
Sikkerhetsløsning	0	282 473	221 000	0
Redskap og verktøy	0	13 969	20 000	0
Inventar	40 769	0	27 000	0
Driftsmateriale	89 575	90 190	63 000	80 000
Rekvisita	0	303	16 000	0
Arbeidsklær og verneutstyr	0	0	11 000	0
Mobiltelefon	2 381	459	0	2 300
Mobiltelefon ansatte	5 168	5 526	10 000	10 000
Hussoppforsikring	36 183	35 750	42 000	40 000
Sum andre kostnader	1 314 587	1 462 836	1 507 000	1 238 300

Note 6 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold	0	0	1 000 000	0
Vedlikehold utendørs	218 999	197 875	200 000	0
Vedlikehold porttelefon	16 625	37 335	40 000	0
Vedlikehold hage	25 000	24 375	50 000	0
Vedlikehold balkonger	0	8 064 910	0	0
Vedlikehold parkering/garasje	8 400	7 600	10 000	8 500
Vedlikehold elektrisk	657 078	100 023	150 000	99 999
Vedlikehold brannteknisk	212 500	273 966	400 000	0
Vedlikehold dører/låser	56 979	25 493	63 000	50 000
Vedlikehold vann/avløp	712 076	309 320	315 000	99 999
Drift/vedlikehold fasade	0	0	200 000	0
Vedlikehold vaskeri	49 470	136 094	200 000	20 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	425 914	74 395	50 000	0
Vedlikehold ventilasjon	2 893 480	1 440 668	3 000 000	0
Drift/vedlikehold vaskeri (IKKE	114 900	1 596 203	0	0
Oppgradering av lekeplass	0	0	11 000	0
Serviceavtaler	197 258	25 595	25 000	300 000
Vedlikehold heis	325 542	108 667	150 000	300 000
Egenandel forsikring	6 000	10 000	50 000	50 000
Refusjon til beboer	8 000	0	0	0
Drift/Vedlikehold Transportmidler	30 554	28 993	50 000	0
Sum vedlikehold	5 958 775	12 461 511	5 964 000	928 498

Note 7 Honorarer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Honorar revisjon	40 591	28 665	32 000	32 500
Forretningsførsel fast	333 740	325 283	334 000	348 500
Forretningsførsel diverse	5 750	0	5 000	6 000
Honorar for juridisk bistand,	52 907	39 238	100 000	100 000
Honorar konsulenter	28 390	0	0	0
Sum honorar	461 378	393 185	471 000	487 000

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Revisjonsselskapet er BDO AS

Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styreportal	11 882	23 400	25 000	12 500
Kontorrekvisita	5 478	6 455	11 000	6 000
Data/EDB-kostnad	46 821	30 675	35 000	45 000
Trykksak	13 844	13 581	18 000	14 000
Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	1 875	1 875	3 000	0
Porto	0	27 169	20 000	75 000
Fakturaproduksjon og purringer	91 022	0	0	0
Reisekostnad, ikke	2 967	4 707	5 000	4 000
Kontingent, fradragsberettiget	800	4 750	5 000	0
Gave	0	1 278	0	0
Styre- og	0	5 985	5 000	5 000
Sosiale arrangementer	3 750	3 500	0	10 000
Øredifferanser	6	5	0	0
Eiendoms- og festeavgift	481 750	481 750	500 000	482 000
Bank og kortgebyrer	18 701	16 135	16 000	17 000
Annen kostnad,	5 415	1 935	5 000	0
Purregebyrer	120	0	0	0
Sum andre kostnader	684 430	623 201	648 000	670 500

Note 9 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Annen renteinntekt	44 776	97 805	0	0
Renteinntekt felleskostnader	3 761	2 413	0	2 500
Renteinntekter bank	0	16	0	0
Annen finansinntekt	0	210	0	0
Sum finansinntekter	48 537	100 445	0	2 500
Annen rentekostnad	574	0	0	0
Rente/Omk lån: 8398 71 67133	519 580	576 935	579 999	433 944
Rente/Omk lån 8398 72 01668	310 067	338 591	340 000	265 842
Rente/Omk lån 8398 72 23459	824 486	879 468	890 000	727 260
Sum finanskostnader	1 654 707	1 794 994	1 809 999	1 427 046
Sum finans	-1 606 171	-1 694 549	-1 809 999	-1 424 546

Note 10 Anleggsmidler

	Vaskemaskiner	Maskinelt utstyr
Anskaffelseskost pr.01.01	663 805	1 176 602
Anskaffelseskost pr.31.12	663 805	1 176 602
Årets av- og nedskr. pr.31.12	27 278	46 275
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	556 690	1 020 341
Bokført verdi pr.31.12	107 115	156 261
Anskaffelses år	2015	2015

Boligselskapets eiendom avskrives ikke. Vedlikeholdet som er utført i 2025 anses og dekke verdiforringelsen på bygningen. Ytterlige avsetning anses ikke som nødvendig.

Note 11 Andre Anleggsmidler

Gjelder innskudd Bakkely Garasjelag pålydende kr 4 475,- og andel Grorud Samfunnshus pålydende kr 600,- Tilsammen kr 5 075,-

Note 12 Fordringer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer	118 136	127 036
Forskudd Kunder	14 440	0
Fordringer felleskostnader	0	127 508
Motkonto 1500	0	-127 036
Sum kundefordringer	132 576	127 508
Refusjon sykepenger, påløpt	1 403	0
Arbeidsgiveravg. av ref.	198	0
Sum andre kortsiktige fordringer	1 601	0
Forskuddsbetalt forsikring	287 648	271 216
Forskuddsbetalt TV/Bredbånd	460 275	424 422
Andre forskuddsbetalte	82 635	800
Sum andre fordringer	830 557	696 438
Sum fordringer	964 734	823 946

Andre forskuddsbetalte er Servicealarm, mottak alarm og Hussoppforsikring

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 13 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto DnB kr 3 454 870, DnB kr 228 742 og skatte konto kr 14 035

Note 14 Egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	17 462 308	24 992 916
Årets resultat	-1 626 636	-7 530 608
Egenkapital 31.12	15 835 672	17 462 308

Note 15 Pant

Av borettslaget bokførte gjeld er følgende sikret ved pant;

Borettsinnskudd	kr 1 529 500
Pantelån Handelsbanken (67133)	kr 8 875 291
Pantelån Handelsbanken (01688)	kr 5 375 601
Pantelån Handelsbanken (23459)	kr 14 515 284
SUM Pantstillelse 31.12	kr 30 295 676

Note 16 Langsiktig gjeld**Handelsbanken 8398.71.67133**

Renter 31.12.25: 5,05%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2017	14 124 456	
Nedbetalt tidligere	4 684 386	
Nedbetalt i år	564 779	
Lånesaldo 31.12		8 875 291
Beregnet innfrielsesdato: 03.01.2047		

Handelsbanken 8398.72.01668

Renter 31.12.25: 5,05%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2021	6 340 000	
Nedbetalt tidligere	745 527	
Nedbetalt i år	218 872	
Lånesaldo 31.12		5 375 601
Beregnet innfrielsesdato: 04.10.2051		

Handelsbanken 8398.72.23459

Renter 31.12.25: 5,05%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2023	15 000 000	
Nedbetalt tidligere	274 929	
Nedbetalt i år	209 787	
Lånesaldo 31.12		14 515 284
Beregnet innfrielsesdato: 01.08.2053		

Note 17 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskuddstrekk	0	0
Forskuddstrekk (reskontro)	33 223	33 850
Trukket fagforeningskontingent	0	788
Skyldig arbeidsgiveravgift	21 426	17 737
Påløpt arbeidsgiveravgift på	11 701	11 254
Skyldig feriepenger	82 985	79 816
Påløpt rente	7 961	61
Annen påløpt kostnad	271 683	460 720
Forskudd felleskostnader	14 440	472
Sum annen kortsiktig gjeld	443 420	604 698

Annen påløpt kostnad er strøm desember.

Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	5 783 404	14 193 117
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-1 626 636	-7 530 608
Årets avskrivninger	73 553	112 653
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-993 377	-991 758
B. Årets endring i disponible midler	-2 546 460	-8 409 713
C. Disponible midler 31.12	3 236 944	5 783 404

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Disponible midler er inklusive vedlikeholds avsetningen, jfr. egen note.

Det er en differanse på kr 5.075,- i disponible midler, det skyldes Note 11, innskudd Bakkely Garasjelag og andel Grorud Samfunnshus.

Revisjonsberetning

Revisjonsberetningen fra BDO AS legges ved her når den foreligger. Etter vedtektene § 7.5 og § 9.1 skal revisjonsberetningen være tilgjengelig for andelseierne senest åtte dager før generalforsamlingen.

Vedlegg 3: Forslag til endring av vedtektene

Hører til Sak 5. Styrets fullstendige forslag til endring av vedtektene, med markerte endringer.

Forklaring (ikke en del av vedtektene): Forklarende tekster er skrevet slik. Dette er en ikke en del av vedtektene og ikke en del av forslaget.

For alle borettslag i Norge gjelder følgende:

1. Norges lover og forskrifter gjelder alltid, uansett om de er nevnt i vedtektene
2. Styret må alltid følge norsk lov først, så følge vedtektene, så vedtak i årsmøtet, i den rekkefølgen.

Kjære andelseiere,

Styret legger med dette frem forslag til endringer i borettslagets vedtekter. Målet er å gjøre vedtektene tydeligere, enklere å forstå og bedre tilpasset hverdagen i borettslaget.

På fjorårets generalforsamling ble forslaget stemt ned som helhet. I år ønsker vi å gjøre det lettere å ta stilling til hvert enkelt punkt – derfor kan vi dele opp avstemningen, slik at hvert forslag kan stemmes over for seg dersom det er ønskelig.

Slik Leser du dokumentet:

Tekst med rød overstreking foreslås fjernet.

Tekst med grønn understreking og fet skrift foreslås lagt til.

Hovedendringene gjelder:

- En enklere forklaring av ordet «bygsling» (§ 1.1)
- Sammensetningen av styret og når styret er beslutningsdyktig (§ 8)
- Felles e-postadresse for styret og raskere publisering av protokoller (ny § 8.3)
- Styrehonorar tas inn som fast punkt på dagsorden (§ 7.6)

Vi tar gjerne imot spørsmål og innspill, både i forkant og under generalforsamlingen.

Med vennlig hilsen

Styret

Tekst som foreslås fjernet er beskrevet slik

Tekst som foreslås lagt til er beskrevet slik

Forklaring (ikke en del av vedtektene): Bare paragrafene med foreslåtte endringer er tatt med nedenfor. Følgende paragrafer foreslås ikke endret og er utelatt: § 2, § 3, § 4, § 5, § 6, § 9, § 10. Innenfor paragrafene som er tatt med, er underpunkter uten endring forkortet med «...». De gjeldende vedtektene i sin helhet ligger på borettslagets nettside.

§ 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Firma og formål

Forklaring (ikke en del av vedtektene): Foreslår å fjerne 3 unødvendige underparagrafer da §1 uansett er veldig kort og ikke trenger disse. Særlig der overskriften er større enn innholdet, kan vi forenkle.

Lagets navn er Bakkely Borettslag.

Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er **bygsling festing (langsiktig leie)** av arealer på Øvre Kalbakken, tilhørende Oslo kommune, bebyggelse av arealer og drift av de oppførte bygninger. Lagets formål er å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom.

Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten.

Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

Hva betyr «bygsling»? Bygsling betyr å feste – det vil si å leie tomtegrunn langsiktig fra grunneier. Borettslaget eier ikke selve tomten, men har en langvarig festeavtale (bygselavtale) med Oslo kommune. Vi

foreslår å bytte ut det gamle ordet «bygsling» med det enklere uttrykket «festing (langsiktig leie)», slik at det går klart fram hva det handler om.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseier hefter ikke for lagets gjeld overfor kreditorer.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav samt seksuell legning eller orientering.

Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av andelseier eller bruker.

§ 7 GENERALFORSAMLING

...

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Behandling av styrets årsberetning og vedlikeholdsplan
- Godkjenning av regnskap for foregående år.

– Styrehonorar

- Valg av styreleder og styremedlemmer og varamedlem.

Forklaring (ikke en del av vedtektene): Vi foreslår å legge inn honorar i listen over ting som skal behandles, slik at alle vet dette alltid vil være opp til generalforsamlingen.

...

§ 8 STYRET

8.1 Medlemmer og valg

Borettslagets generalforsamling velger et styre på 3 medlemmer **og** en styreleder ~~og ett varamedlem.~~

Forklaring (ikke en del av vedtektene): Vi foreslår å fjerne varamedlem. Med fire styremedlemmer (inkludert leder), så må vi være 3 personer til stede for å kunne ta avgjørelser ("mer enn 50%" ifg loven).

Dersom ett eller flere styremedlemmer trekker seg eller ikke er i stand til å utføre sine plikter, kan selskapet ledes av et styre på ~~4~~3 medlemmer inkludert leder inntil neste generalforsamling.

Styreleder velges særskilt.

Alle velges for 2 år av gangen, med mindre generalforsamlingen velger noe annet.

Styremedlemmer ~~og varamedlem~~ velges med alminnelig flertall av de avgitte stemmer på generalforsamlingen.

Hvis et styremedlem trer ut i perioden, utpeker styret et varamedlem til styremedlem. Dersom et styremedlem fratrer, kan styret fungere med tre medlemmer frem til neste generalforsamling.

Forretningsfører eller noen styret har undertegnet forretningsmessig kontrakt med, kan ikke være styremedlem.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet.

...

Styret er beslutningsdyktig når ~~flere enn halvparten av medlemmene~~ **minst tre av styrets medlemmer (medregnet styreleder)** er til stede.

Forklaring (ikke en del av vedtektene): Her foreslår vi ikke noen endring, kun en oppklaring. Loven sier "flere enn halvparten." for vår del blir dette nøyaktig tre eller flere når styret er fire medlemmer.

...

8.2 8.3 Styrets arbeid

Styret skal ha en felles e-postadresse mot beboere og alle styrets medlemmer skal ha tilgang til denne til enhver tid. Styrets medlemmer skal ikke benytte sin egen personlige epostadresse når de svarer eiere på vegne av borettslaget.

Eierlister og styremøteprotokoller skal være digitalt tilgjengelig for styret til enhver tid. Protokoller skal være tilgjengelig senest 24 timer etter at styremøtet er avholdt.

***Forklaring (ikke en del av vedtektene):** Vi har som borettslag oppbevaringsplikt med tanke på saker som vi behandler, og vi må ivareta personvern (GDPR).*

Vi har de siste årene jobbet for å få et transparent styre hvor vi har lite personavhengighet.

Historisk har vi hatt mye merarbeid, kostnader og problemer som følge av at enkeltpersoner ikke har delt informasjon med resten av styret. Vi ønsker å forebygge dette ved å legge inn disse punktene i vedtektene. Punktene er veldig generelle og grunnleggende slik at fremtidige styre ikke skal bli begrenset, men samtidig sikrer de åpenhet internt i styret og hindrer at vi sklir tilbake til personavhengighet.

Vedlegg 4: Valg

Hører til Sak 10. Hilsen fra avtroppende styreleder, styrets takk til avtroppende tillitsvalgte, og presentasjon av kandidatene til styret for perioden 2026–2028.

Hilsen fra avtroppende styreleder

John-Ingvar Lindland har vært ekstern styreleder i Bakkely Borettslag i inneværende periode. Han har lang erfaring som forretningsfører og daglig leder, og var forretningsfører for borettslaget i perioden 2013–2023.



John-Ingvar Lindland

Avtroppende styreleder

Jeg vil rette en varm takk til dere beboere for tilliten dere har gitt styret. Styreperioden begynte dramatisk: høyblokka var uten varmtvann, og borettslaget hadde begrensede midler på konto til å dekke løpende regninger. Styret og vaktmester fikk på plass varme og varmtvann igjen, og det er gjennomført sparetiltak slik at økonomien er tilfredsstillende ved utgangen av året. Det er lagt ned mye godt arbeid dette året, og flere tiltak er fortsatt under planlegging og oppfølging.

Etter den erfaring og innblikk jeg har fått i driften av Bakkely Borettslag, så mener jeg at borettslaget burde ha en profesjonell styreleder. Bakkely Borettslag er i størrelse med en middelstor bedrift, og hvis en ser på nabo-borettslag og -sameier så er noen av disse ledet av utenforstående leder.

Jeg ønsker det nye styret lykke til.

Med vennlig hilsen — John-Ingvar Lindland

Styrets takk til avtroppende tillitsvalgte

Styret vil takke alle som har bidratt i styret og som varamedlem i perioden som nå avsluttes. Det legges ned mange timer frivillig arbeid for fellesskapet — med drift, økonomi, vedlikehold og oppfølging av borettslagets prosjekter — og styret er takknemlig for innsatsen og engasjementet hver enkelt har vist.

Kandidater til styret 2026–2028

Kandidatene er presentert med egne ord. Selve valget gjennomføres på generalforsamlingen.



Saba Kashay

Oppgang: [Rødtvetveien 34](#) · [Bodd i Bakkely siden 2013](#) · [Kandidat til styreleder](#)

Jeg har bodd i borettslaget siden 2013 og har derfor god kjennskap til både bomiljøet og utviklingen i Bakkely.

Gjennom mitt styrearbeid som styreleder i perioden 2023–2025 har jeg vært aktivt involvert i oppfølging og gjennomføring av borettslagets fire store prosjekter. Til daglig arbeider jeg som konsulent ved Rikshospitalet med administrative oppgaver, koordinering og oppfølging.

Jeg er strukturert, løsningsorientert og opptatt av samarbeid, og ønsker å bruke min erfaring til videre utvikling av Bakkely Borettslag.



Sølvi Sørensen

Oppgang: [Rødtvetveien 34](#) · [Bodd i Bakkely siden 2016](#) · [Kandidat til styremedlem](#)

Jeg har sittet som styremedlem siden 2023 og har vært involvert i planlegging og gjennomføring av samtlige store prosjekter i perioden, samt styrets arbeid med små og store hverdagssaker.

Jeg har i mange år jobbet som terapeut, og opplever at jeg er god på kommunikasjon, systematikk og ryddighet. Etter flere år i styret har jeg fått god erfaring i å gjøre gode vurderinger med borettslagets beste som mål.



Ine Nagel Holter

Oppgang: [Rødtvetveien 69](#) · [Bodd i Bakkely siden 2019](#) · [Kandidat til styremedlem](#)

Jeg ønsker å stille som kandidat til styremedlem for en ny periode nå som mine to år som styremedlem løper ut.

Jeg har jobbet som daglig leder i en årrekke, er nå selvstendig næringsdrivende, og er heltidsstudent på siste år av en bachelorgrad i HR og personalledelse. Jeg trives godt med styrearbeidet og kjenner allerede hvordan ting i Bakkely gjøres.