



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 854 798  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BALDERSHAGE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 947854798

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 429 673	6 782 646
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 429 673</b>	<b>6 782 646</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		670 715	677 212
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		171 949	202 054
Annen driftskostnad		2 869 678	3 774 987
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 712 343</b>	<b>4 654 253</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 717 330</b>	<b>2 128 393</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		70 310	56 522
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>70 310</b>	<b>56 522</b>
Annen finanskostnad		2 688 963	2 670 382
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 688 963</b>	<b>2 670 382</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 618 653</b>	<b>-2 613 859</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 098 677</b>	<b>-485 466</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 098 677</b>	<b>-485 466</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 098 677</b>	<b>-485 466</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 098 677	-485 466
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 098 677</b>	<b>-485 466</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 497 357	14 497 357
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		795 269	967 218
Sum varige driftsmidler		15 292 626	15 464 575
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		15 292 626	15 464 575
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 500	
Andre fordringer		30 632	180 176
Sum fordringer		38 132	180 176
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 956 407	4 026 861
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 956 407	4 026 861
Sum omløpsmidler		2 994 539	4 207 037
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 287 164</b>	<b>19 671 612</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		9 000	9 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 000</b>	<b>9 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		72 100 107	73 198 784
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-72 100 107</b>	<b>-73 198 784</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-72 091 107</b>	<b>-73 189 784</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		88 500 000	90 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		1 606 500	1 606 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>90 106 500</b>	<b>91 606 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>90 106 500</b>	<b>91 606 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 495	857 620
Leverandørgjeld		174 398	322 462
Skyldige offentlige avgifter		27 958	31 909
Annen kortsiktig gjeld		40 921	42 905
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>271 772</b>	<b>1 254 896</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>90 378 272</b>	<b>92 861 396</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 287 164</b>	<b>19 671 612</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 433963

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 854 798  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BALDERSHAGE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2025



Organisasjonsnr: 947 854 798  
BALDERSHAGE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 429 673	6 782 646
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 429 673</b>	<b>6 782 646</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		670 715	677 212
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		171 949	202 054
Annen driftskostnad		2 869 678	3 774 987
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 712 343</b>	<b>4 654 253</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 717 330</b>	<b>2 128 393</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		70 310	56 522
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>70 310</b>	<b>56 522</b>
Annen finanskostnad		2 688 963	2 670 382
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 688 963</b>	<b>2 670 382</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 618 653</b>	<b>-2 613 859</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 098 677</b>	<b>-485 466</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 098 677</b>	<b>-485 466</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 098 677</b>	<b>-485 466</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 098 677	-485 466
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 098 677</b>	<b>-485 466</b>



Organisasjonsnr: 947 854 798  
BALDERSHAGE BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 497 357	14 497 357
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		795 269	967 218
Sum varige driftsmidler		15 292 626	15 464 575
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		15 292 626	15 464 575
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 500	
Andre fordringer		30 632	180 176
Sum fordringer		38 132	180 176
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 956 407	4 026 861
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 956 407	4 026 861
Sum omløpsmidler		2 994 539	4 207 037
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 287 164</b>	<b>19 671 612</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 000	9 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>9 000</b>	<b>9 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	72 100 107	73 198 784
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-72 100 107</b>	<b>-73 198 784</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-72 091 107</b>	<b>-73 189 784</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	88 500 000	90 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	1 606 500	1 606 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>90 106 500</b>	<b>91 606 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>90 106 500</b>	<b>91 606 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	28 495	857 620
Leverandørgjeld	174 398	322 462
Skyldige offentlige avgifter	27 958	31 909
Annen kortsiktig gjeld	40 921	42 905
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>271 772</b>	<b>1 254 896</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>90 378 272</b>	<b>92 861 396</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>18 287 164</b>	<b>19 671 612</b>



Organisasjonsnr: 947 854 798  
BALDERSHAGE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 2063

BALDERSHAGE BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i BALDERSHAGE 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:

12. mai 2025 kl. 18:00, Strindheim kirke.

### 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. Innkommede saker , Vedtekstendring
8. Varmepumpe
9. Beplantning
10. Valg

Med vennlig hilsen,

Styret i BALDERSHAGE 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

Ole Martin Handlykken 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 Karoline Drangsholt OBOS 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. 1. Borettslagets årsmelding for 2024.pdf
- 2. 2. salg baldershage fra 13.01.22 - 13.01.2025.pdf
- 3. 2063 Baldershage Borettslag revisjonsberetning.pdf
- 4. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 256.500,- Indeksregulert med 2,6 %

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 256.500,-,-



Sak 7

## Innkommende saker , Vedtekstendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtekstendring:

4.1 Styremedlemmer: Laget skal ha et styre som skal består av en leder og fire andre medlemmer med fire varamedlemmer.

Endre til:

4.1 Styremedlemmer: Laget skal ha et styre som består av en leder og fire andre styremedlemmer med minst 2 og inntil 4 varamedlemmer.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas.

Sak 8

## Varmepumpe

Forslag fremmet av:

May-Britt Gårdsø Malvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker avstemning for at enhetene kan få installere varmpumpe om man ønsker. Har sjekket med flere aktører innen balansert ventilasjon og varmpume. Får da til svar at det vil ikke gi noen konflikt med ventilasjonsinnstaleringen. Bør da være opp til hver enkelt om man ønsker varmpumpe som varmekilde-og airconditione.

Styrets innstilling

Styret er av den mening at skal vi tillate at det installeres varmpumpe , for den enkelte andelseiers kostnad, så må det gjennomføres en utredning på hvor utvendig varmpumpe del kan monteres og hvor slange/ledning kan føres. Samt at det må lagges et opplegg for hvor man kan føre kondens/overvann slik at det ikke skader terrassegulvet.

Forslag til vedtak 1

Ønsker regelendring ang. varmpume

Forslag til vedtak 2

Styret mener saken må utredes først og derfor utsettes saken til neste års Generalforsamling..



Sak 9

## Beplantning

Forslag fremmet av:

Brit Mollan Sjøvold

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Jeg lurer på om dere har tenkt på beplantning nedover MMicheletsvei, jeg støver ned og pga sykdom tåler jeg ikke det, trenger vel ingen hagearkitekt for å se på det. Det støver ikke bare nå under bygging på banen, det er stor trafikk til Kysveien eller i året også. Har nevnt det før, men har ikke fått svar. Det trenger ikke koste sli verden, håper dere tenker over saken

a)

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

- For Beplantning
- Mot Beplantning

b)

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

1. Kjøp busker tidlig på våren da er det ofte tilbud
2. Forslaget inngår i en helhetlig gjennomgang av beplantning av våre fellesarealer.

Sak 10

## Valg

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Einar Moen Breivik
- Torun Mård Eliasson

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ola Morten Skaugen



## Årsmelding 2024 for Baldershage Borettslag.

Regnskapslovens krav om årsberetning for små foretak ble opphevet fra 2017. Denne årsmelding er en omtale av virksomheten i Baldershage Borettslag for 2024. Det bemerkes at årsmeldingen ikke er utformet for å tilfredsstille regnskapslovens krav til innhold for årsberetning for øvrige og store foretak.

### Styrets sammensetning siste periode:

Styreleder: Ole Martin Handlykken

Styremedlem: Mads Robin Kirkeslett

Styremedlem/sekretær: Einar Moen Breivik

Styremedlem: Sandra Stålby

Styremedlem: Torunn Mård Eliasson

Varamedlem: Rigmor Jørgensen

Varamedlem: Nina Ingstad

Varamedlem: Ola Morten Skaugen

Varamedlem: Ruben Bjørstad Karlsen

### Styrets arbeid i siste periode:

Styret i Baldershage Borettslag har i siste periode hatt 10 styremøter og behandlet 62 saker. Vara har vært innkalt på alle styremøter.

- **Økonomi:** Borettslagets økonomi er på bedringens vei, den må betegnes som sunn og vi har god likviditet, som gjør at vi kan betale våre løpende utgifter etter hvert som de forfaller. Vi jobber for å skaffe oss en økonomisk «buffer» fram mot 2030, da vi starter å betale avdrag på vårt rehabiliteringslån. Vi har nedbetalt kr. 1,5 mill på lånet, så lånet er pr. i dag kr. 88,5 mill. Styret har bestemt seg for å betale ned på lånet også i 2025.
- **Driftskostnader:** Styret har jobbet mye med å se på våre driftskostnader. Dette ser vi resultater av nå. Vi har fått redusert driftskostnadene, selv om både en noe ugunstig strømvartale og økende komm.avgifter trekker opp. På den positive siden så betaler vi fortsatt ingenting for vår avtale med NTE/Altibox. Her vil kostnadene komme fra 2.kvartal 2025.
- **Elbillading:** Elbilading er satt i drift. Det blir stadig flere elbiler i Borettslaget og det virker som ladesystemet fungerer uten noen problemer. Det som har skapt noen utfordringer er de stadige endringene i nettleien fra Tensio. Vi må beregne et påslag på ladebeløpet for å kunne dekke inn nettleien, noe som ikke alltid har vært like enkelt.
- **Reklamasjonsarbeid:** Vi har i 2024 hatt en løpende dialog med Trebetong og Kjell A.Haukø vedr. reklamasjonsarbeid. De få reklamasjoner som gjenstod i 2024 er i all hovedsak signert ut. Vi har noen glassplater på terrasser, som har krakkelert, men disse skal bli skiftet i jan/feb 2025.



- **Ventilasjon:** Trønderblikk gjennomfører de årlige service avtalene vi har og filter skiftes og feil/mangler blir innrapport og reparert fortløpende.
- **Bytte av forr.fører:** OBOS er nå vår forr.fører og vårt samarbeid fungerer som planlagt.
- **Parkering:** Feilparkering på indre område er blitt bedre og vi har opprettet flere gjesteparkeringsplasser som har bedret situasjonen en del.
- **Julekos:** Styret inviterte til Julekos med juletretenning på grillplassen i starten på des. Oppmøtet var bra, men det er plass til flere. Men styret tenker å gjennomføre dette også i 2025. Gløgg og pepperkaker ble servert og Julenissen kom med poser til barna.
- **2025:** Det vil også være oppgaver i det kommende året.
- Vi ønsker å oppgradere våre uteområder. Det vil komme et forslag i løpet av våren . Dette er et prosjekt som vil koste noe, derfor tenker Styret det er greit å event. gjennomføre dette over flere år. Gjerdet og porten rundt lekeplassen trenger en oppgradering/fornyning.
- Garasjerekkene mot Fernanda Nissens veg nærmer seg behov for å males. Garasjene ble satt opp i 2016. Det er mye arbeid, som egner seg dårlig som dugnads arbeid. Prisoverslag vi har fått viser en kostnad på ca.kr. 260 -300.000.
- Styret startet et arbeid på en mulighetsstudie i 2024. Dette prosjektet er lagt på is. Det var mindre penger i prosjektet enn først presentert. Vi har heller jobbet med å kutte kostnader andre steder og ha økt fokus på kostnadsreduksjon i stedet for inntekter.
- Det er solgt noen leiligheter i Borettslaget i løpet av 2024. De aller fleste har oppnådd gode priser, så Baldershage Borettslaget er fortsatt interessant for boligkjøpere. Se vedlegg over solgte leiligheter.

Med vennlig hilsen

Styret i Baldershage Borettslag.

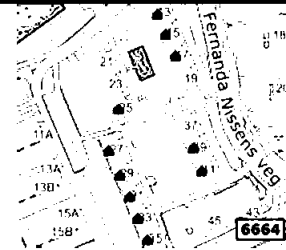


## PROAKTIV EIENDOMSMEGLING

OMRÅDE/UTVALG

**Utvalg** Solgt 13.01.2022 - 13.01.2025

Område: Gate: Fernanda Nissens veg [13-41 Kun oddetal] Boligtyper: Enebolig  
Leilighet  
Rekkehus  
Tomannsbolig



### Leilighet

Lagt ut for salg	19
Solgt	19
Til salgs nå	3
Gjennomsnittspris	4 249 981
m <sup>2</sup> pris BOA/P-rom	50 482
Avvik pris/prisant.	3.3 %
Ant. med endret prisant.	1

Dato	Adresse	Type	Eierform	BOA/P-rom	Byggeår	Pris
17.10.2024	Fernanda Nissens veg 15, 7046 TRONDHEIM	Leilighet	Borettslag	81	1964	3 600 000
23.08.2024	Fernanda Nissens veg 27, 7046 TRONDHEIM	Leilighet	Borettslag	82	1964	2 440 000
23.05.2024	Fernanda Nissens veg 13, 7046 TRONDHEIM	Leilighet	Borettslag	91	1964	3 490 000
14.02.2024	Fernanda Nissens veg 15, 7046 TRONDHEIM	Leilighet	Borettslag	90	1965	3 000 000
14.11.2023	Fernanda Nissens veg 15, 7046 TRONDHEIM	Leilighet	Borettslag	82	1964	2 600 000
10.10.2023	Fernanda Nissens veg 33, 7046 TRONDHEIM	Leilighet	Borettslag	92	1964	3 350 000
29.08.2023	Fernanda Nissens veg 13, 7046 TRONDHEIM	Leilighet	Borettslag	81	1964	3 250 000
14.06.2023	Fernanda Nissens veg 39, 7046 TRONDHEIM	Leilighet	Borettslag	81	1964	3 990 000
18.04.2023	Fernanda Nissens veg 17, 7046 TRONDHEIM	Leilighet	Borettslag	81	1964	3 900 000
10.03.2023	Fernanda Nissens veg 25, 7046 TRONDHEIM	Leilighet	Borettslag	82	1963	3 350 000
27.01.2023	Fernanda Nissens veg 15, 7046 TRONDHEIM	Leilighet	Borettslag	81	1964	3 490 000
17.11.2022	Fernanda Nissens veg 27, 7046 TRONDHEIM	Leilighet	Borettslag	91	1964	2 620 000
10.11.2022	Fernanda Nissens veg 27, 7046 TRONDHEIM	Leilighet	Borettslag	78	1964	3 475 000
28.10.2022	Fernanda Nissens veg 41, 7046 TRONDHEIM	Leilighet	Borettslag	91	1964	3 700 000
18.10.2022	Fernanda Nissens veg 35, 7046 TRONDHEIM	Leilighet	Borettslag	82	1964	2 900 000
19.08.2022	Fernanda Nissens veg 29, 7046 TRONDHEIM	Leilighet	Borettslag	82	1964	3 090 000
31.05.2022	Fernanda Nissens veg 31, 7046 TRONDHEIM	Leilighet	Borettslag	82	1964	3 500 000
29.04.2022	Fernanda Nissens veg 31, 7046 TRONDHEIM	Leilighet	Borettslag	91	1964	3 600 000

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til BALDERSHAGE BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

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

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: OGTFP-1YXTN-6B82E-ACXC-N0A2E-1 C2U



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

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

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-01 12:58:06 UTC



Penneo Dokument ID: OGTFFP-1YXTH-6B88JE-AACXC-N0A2E-1C2U

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

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

Vedlegg 3

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

11 av 22



## BALDERSHAGE BORETTSLAG ORG.NR. 947 854 798, KUNDENR. 2063

### 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 952 141</b>	<b>3 235 554</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 098 677	-485 466
Tilbakeføring av avskrivning	15	171 949	202 054
Tillegg for nye langsiktige lån	17	1 500 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-3 000 000	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-229 374</b>	<b>-283 412</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 722 767</b>	<b>2 952 141</b>
<i>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</i>			
Omløpsmidler		2 994 539	4 207 037
Kortsiktig gjeld		-271 772	-1 254 896
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 722 767</b>	<b>2 952 141</b>



**BALDERSHAGE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 947 854 798, KUNDENR. 2063**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 320 435	6 710 330	7 323 000	8 042 160
Innbetalinger		0	17 038	0	0
Ladeinntekter EL-bil		33 330	0	0	20 000
Andre anlegg		0	12 430	10 000	10 000
Andre inntekter	3	75 908	42 849	5 000	40 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>7 429 673</b>	<b>6 782 646</b>	<b>7 338 000</b>	<b>8 112 160</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-420 715	-427 212	-387 862	-389 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	15	-171 949	-202 054	0	0
Revisjonshonorar	6	-21 407	-14 165	-9 000	-20 000
Føretningsførerhonorar		-113 725	-108 000	-116 600	-122 000
Konsulenthonorar	7	-100 661	-35 466	-250 000	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-335 723	-1 280 676	-301 000	-337 000
Forsikringer		-277 894	-272 037	-288 000	-298 000
Kommunale avgifter	9	-1 118 979	-912 192	-1 117 225	-1 237 000
Energi/fyring		-290 124	-178 128	-160 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-212 589	-610 766	-460 000	-460 000
Andre driftskostnader	10	-398 576	-363 558	-375 500	-316 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 712 343</b>	<b>-4 654 253</b>	<b>-3 715 187</b>	<b>-3 704 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 717 330</b>	<b>2 128 393</b>	<b>3 622 813</b>	<b>4 408 160</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	70 310	56 522	2 400 000	60 000
Finanskostnader	12	-2 688 963	-2 670 382	-3 802 000	-1 602 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 618 653</b>	<b>-2 613 859</b>	<b>-1 402 000</b>	<b>-1 542 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 098 677</b>	<b>-485 466</b>	<b>2 220 813</b>	<b>2 866 160</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-485 466		
Reduksjon udekket tap		1 098 677	0		



## BALDERSHAGE BORETTSLAG ORG.NR. 947 854 798, KUNDENR. 2063

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	14 188 493	14 188 493
Tomt		192 000	192 000
Leiligheter/lokaler	14	116 864	116 864
Andre varige driftsmidler	15	795 269	967 218
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>15 292 626</b>	<b>15 464 575</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		7 500	0
Forskuddsbetalte kostnader		30 632	180 176
Driftskonto OBOS-banken		131 130	873 018
Skattetrekkskonto OBOS-banken		13 429	15 455
Sparekonto OBOS-banken		2 384 381	2 557 322
Innestående i andre banker		427 467	581 066
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 994 539</b>	<b>4 207 037</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 287 164</b>	<b>19 671 612</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 90 * 100		9 000	9 000
Udekket tap	16	-72 100 107	-73 198 784
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-72 091 107</b>	<b>-73 189 784</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	88 500 000	90 000 000
Borettsinnskudd	18	1 606 500	1 606 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>90 106 500</b>	<b>91 606 500</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		174 398	322 462
Skyldige offentlige avgifter	19	27 958	31 909
Påløpte renter		28 495	857 620
Annen kortsiktig gjeld	20	40 921	42 905
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>271 772</b>	<b>1 254 896</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 287 164</b>	<b>19 671 612</b>
Pantstillelse	21	111 606 500	111 606 500
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 24.03.2025  
Styret i Baldershage Borettslag

Ole Martin Handlykken /s/ Einar M Breivik /s/ Torunn Mård Eliasson /s/

Mads Robin Kirkeslett /s/ Sandra Stålby /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	4 829 595
Nedbetaling	1 934 640
Parkeringsleie	513 000
Garasjeleie	45 237
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 322 472</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkeringsplass	-2 037
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 320 435</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Forhåndsavklaring forkjøpsrett, fakturert	72 000
Leie fryseboks, fakturert	2 208
Nødlås, fakturert	700
Nøkler, faktuert	1 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>75 908</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-245 513
Overtid	-50 089
Påløpte feriepenger	-40 921
Fri bil, tlf etc.	-4 874
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-83 387
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-323
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-420 715</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000. I tillegg har styret fått dekket juleavslutning for kr 5 492, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 407.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 100
Bistand, Ernst & Young Advokatfirma AS	-16 725
Gjennomgang av regnskap, lån mv., FOC AS	-6 799
Prosjektledelse, Karl Knudsen AS	-48 037
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-100 661</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-49 665
Drift/vedlikehold VVS	-68 578
Drift/vedlikehold elektro	-19 573
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 478
Drift/vedlikehold heisanlegg	-6 257
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 285
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-95 625
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 262
Egenandel forsikring	-6 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-335 723</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-1 118 979
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 118 979</b>

I kommunale avgifter inngår avgift til vann & avløp, renovasjon, feiing & tilsyn og eiendomsskatt.

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 650
Container	-45 461
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 426
Driftsmateriell	-14 874
Renhold ved firmaer	-171 864
Snørydding	-45 069
Andre fremmede tjenester	-3 450
Kontor- og datarekvisita	-1 475
Trykksaker	-250
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 492
Andre kontorkostnader	-2 755
Drivstoff biler, maskiner osv.	-11 958
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-66 746
Bilgodtgjørelse	-1 378
Reisekostnader	-280
Kontingenter	-3 950
Bank- og kortgebyr	-2 609
Velferdskostnader	-3 938
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-398 576</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 826
Renter av sparekonto i OBOS-banken	62 357
Renter av innkudd i Danske Bank	5 020
Andre renteinntekter	107
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>70 310</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Danske Bank	-2 688 963
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 688 963</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1964	5 635 379
Rehabiliteringer er gjennomført i perioden 2004 - 2010 og 2017 - 2021	8 553 113
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>14 188 493</b>

Tomten ble kjøpt i 1964

Gnr.13/bnr.51 M. flere

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

**NOTE: 14****LEILIGHETER**

Leiligheter	116 864
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>116 864</b>

Fellesrom er anskaffet i år 2008.

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser

Tilgang 2009	739 800
Avskrevet tidligere	-726 904
Avskrevet i år	-12 895

1

Garasjeanlegg

Tilgang 2009	3 181 072
Avskrevet tidligere	-2 226 750
Avskrevet i år	-159 054

795 268

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>795 269</b>
--------------------------------	----------------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-171 949</b>
--------------------------------	-----------------

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Danske Bank Lån I, Rehabilitering + refinansiering  
refinansiering

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,73 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2023	-87 000 000
Økning i år	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-88 500 000

Danskebank lån II, Garasjelån

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,73 %. Løpetiden er 2 år.

Opprinnelig 2022	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	3 000 000

0

**SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN** **-88 500 000**

kr 1 500 000 er refinansiert fra lån nr. 2 til lån nr. 1 i Danske Bank.

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 2 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva

lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags-

og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene

vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt

avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Danske Bank	
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2025 og 01.08.2025	Første avdrag er
	Danske Bank lån II	Danske Bank lån I
	Fra 01.04.30	Fra 01.04.29
2, 8, 14, 20, 26, 32	205250	3550
38,44,50,56, 62,68	205250	3550
74,80,86	205250	3550
4, 6, 10, 12, 16, 18	209250	3650
22,24,28,30,34,36	209250	3650
40,42,46,48,52,54	209250	3650
58,60,64,66,70,72	209250	3650
76,78,82,84,88,90	209250	3650
1, 7, 13, 19, 25, 31	218500	3800
37,43,49,55,61,67	218500	3800
73,79,85	218500	3800
3, 5, 9,11,15,17	223350	3900
21,23,27,29,33,35	223350	3900
39,41,45,47,51,53	223350	3900
57,59,63,65,69,71	223350	3900
75,77,81,83,87,89	223350	3900

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Saldo opprinnelig	-1 606 500
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 606 500</b>

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-13 429
Skyldig arbeidsgiveravgift	-14 529
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-27 958</b>

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-40 921
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-40 921</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 606 500
Pantelån	88 500 000
<b>TOTALT</b>	<b>90 106 500</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	14 188 493
Tomt	192 000
<b>TOTALT</b>	<b>14 380 493</b>



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25

Selskapsnummer: 2063 Selskapsnavn: BALDERSHAGE 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: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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