



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 30.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 575 478	
Sum inntekter		5 575 478	0
Kostnader			
Lønnskostnad		571 030	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		202 053	
Annen driftskostnad		3 297 481	
Sum kostnader		4 070 564	0
Driftsresultat		1 504 914	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 108	
Sum finansinntekter		22 108	0
Annen finanskostnad		2 436 892	
Sum finanskostnader		2 436 892	0
Netto finans		-2 414 784	0
Ordinært resultat før skattekostnad		-909 870	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-909 870	0
Årsresultat		-909 870	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-909 870	
Sum overføringer og disponeringer		-909 870	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 497 357	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 169 272	
Sum varige driftsmidler		15 666 629	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		15 666 629	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		107 456	
Sum fordringer		107 456	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 258 234	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 258 234	
Sum omløpsmidler		4 365 690	0
SUM EIENDELER		20 032 319	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 000	0
Sum innskutt egenkapital		9 000	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		72 713 318	
Sum opptjent egenkapital		-72 713 318	
Sum egenkapital		-72 704 318	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		90 000 000	
Øvrig langsiktig gjeld		1 606 500	
Sum annen langsiktig gjeld		91 606 500	0
Sum langsiktig gjeld		91 606 500	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		607 904	
Leverandørgjeld		475 795	
Skyldige offentlige avgifter		5 567	
Annen kortsiktig gjeld		40 871	
Sum kortsiktig gjeld		1 130 137	0
Sum gjeld		92 736 637	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 032 319	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 473582

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 14.06.2023



Organisasjonsnr: 947 854 798
BALDERSHAGE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 575 478	
Sum inntekter		5 575 478	0
Kostnader			
Lønnskostnad		571 030	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		202 053	
Annen driftskostnad		3 297 481	
Sum kostnader		4 070 564	0
Driftsresultat		1 504 914	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 108	
Sum finansinntekter		22 108	0
Annen finanskostnad		2 436 892	
Sum finanskostnader		2 436 892	0
Netto finans		-2 414 784	0
Ordinært resultat før skattekostnad		-909 870	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-909 870	0
Årsresultat		-909 870	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-909 870	
Sum overføringer og disponeringer		-909 870	



Organisasjonsnr: 947 854 798
BALDERSHAGE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 497 357	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 169 272	
Sum varige driftsmidler		15 666 629	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		15 666 629	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		107 456	
Sum fordringer		107 456	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 258 234	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 258 234	
Sum omløpsmidler		4 365 690	0
SUM EIENDELER		20 032 319	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 000	0
Sum innskutt egenkapital		9 000	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	72 713 318	
Sum opptjent egenkapital	-72 713 318	
Sum egenkapital	-72 704 318	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	90 000 000	
Øvrig langsiktig gjeld	1 606 500	
Sum annen langsiktig gjeld	91 606 500	0
Sum langsiktig gjeld	91 606 500	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	607 904	
Leverandørgjeld	475 795	
Skyldige offentlige avgifter	5 567	
Annen kortsiktig gjeld	40 871	
Sum kortsiktig gjeld	1 130 137	0
Sum gjeld	92 736 637	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 032 319	0



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
0.64

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 2023

Baldershage Borettslag

22. mai 2023

Selskapsnummer: 2063





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:

22. mai 2023 kl. 18:00, Strindheim Kirke, kjellerlokalet.

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. Konstituering - Valg av møteleder
2. Konstituering - Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Konstituering - Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendringer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Baldershage Borettslag



Sak 1

Konstituering - 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges av årsmøtet.

Sak 2

Konstituering - 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

Konstituering - 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

Protokollfører og protokollvitne velges av årsmøtet.



Sak 4

Konstituering - 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 at årets resultat (et underskudd på kr. 909 870) føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 2063 Årsrapport Baldershage BRL.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 250.000,-



Sak 7

Vedtektsendringer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Våre vedtekter er i utakt med dagens lovgivning for Borettslag. Styret har derfor revidert våre vedtekter, se vedlegg på side 26. Det foreslås at generalforsamlingen vedtar de nye vedtektene i tråd med styrets forslag.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner vedtektsendringene i tråd med styrets forslag.

Vedlegg

2. Vedtekter.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 stk. styremedlemmer for 2 år og 4 stk. varamedlemmer for 1 år.

Følgende kandidater er ikke på valg i år:

- Styreleder: Ole Martin Handlykken
- Styremedlem: Nina Ingstad
- Styremedlem: Sandra Stålby

Innstilling

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater til styrevervene:

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem

Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Einar Moen Breivik
- Torunn Mård Eliasson

Valg av 4 varamedlem

Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Margrethe Lysholm



- Mats Kirkeslett
- Mats Sporsheim
- Rigmor Jørgensen

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

- Velges på møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Martin Handlykken	Fernanda Nissens Veg 25
Styremedlem	Einar M Breivik	Fernanda Nissens Veg 37
Styremedlem	Torunn Mård Eliasson	Fernanda Nissens Veg 31
Styremedlem	Nina Ingstad	Fernanda Nissens Veg 13
Styremedlem	Sandra Stålby	Fernanda Nissens Veg 15
Varamedlem	Rigmor Jørgensen	Fernanda Nissens Veg 29
Varamedlem	Tina Karlsen Kristiansen	Fernanda Nissens Veg 13
Varamedlem	Margrethe Gabrielsen Lysholm	Fernanda Nissens Veg 17
Varamedlem	Mats Sporsheim	Fernanda Nissens Veg 39

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post: Baldershage@styrommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Baldershage Borettslag

Borettslaget består av 90 andelsleiligheter.

Baldershage Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947854798, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

13 51

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

Baldershage Borettslag har en ansatt vaktmester.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO.



Styrets arbeid

Styret i Baldershage Borettslag har i siste periode hatt 12 styremøter og behandlet 124 saker. Vara har vært innkalt på alle styremøter.

- **Økonomi:** Borettslaget har hatt en krevende økonomi i 2022. Vårt rehabiliteringslån er lånt opp med kr. 5,0 mill siste år, dette for å kunne betale for løpende kostnader og framtidig utfordringer med våre lånekostnader. Vår totale lånebelastning er nå kr. 90 mill. Borettslagets økonomi vil være stram og utfordrende også i årene som kommer, men det er lagt en plan for å håndtere dette. Årlig økning av felleskostnader ligger inne i denne planen.
- **Driftskostnader:** Styret har jobbet mye med å se på våre driftskostnader, men de største kostnadene, som TV/internett, Komm.avgifter, Eiendomsskatt er det lite å få gjort noe med. Vi har en gammel traktor, som påfører oss relativt store vedlikeholdskostnader, selv om bruken er begrenset i antall brukstimer.
- **Elbillading:** Styret nedsatte en arbeidsgruppe som tok seg av jobben med å planlegge, gjennomføre befaringer med leverandører og innhenting av pristilbud samt ha møter med Elbilforeningen. Dette arbeidet har krevd mye arbeid, inntil vi landet på en leverandør nemlig Elaway med samarbeidende installatør OneCo. Dette installasjonsarbeidet vil starte våren 2023. Kostnadsestimatet for prosjektet er på kr 1,1 mill, men vi er innvilget tilskudd fra TRD kommune på kr.215.000,-
- **Reklamasjonsarbeid:** Vi hadde 1 års befaring vår/sommer 2022. Dette resulterte i noen reklamasjoner, som vi forventet at Trebetong og Trønderblikk fikset i løpet av kort tid. Dette ble en noe krevende prosess, hvor entreprenør Trebetong fortsatt ikke har fullført sine reklamasjonsarbeider. Vi mangler fortsatt nye dører på 3 stk sykkelboder. Det kreves mye tidsbruk for å følge opp disse sakene.
- **Rehabiliteringsprosjektet:** Utover høsten 2022 «dukket» det opp noen «etterlatenskaper» etter den gjennomførte rehabiliteringa. Kanskje ikke så uvanlig i denne type prosjekter. Det kom også noen fakturaer på relativt store beløp, som entreprenør/ konsulent hadde «glemt» å sende oss i 2021. Det ble et krevende arbeid å sjekke ut riktigheten av disse fakturaer.
- **Utebelysning:** Her ble alle våre lysarmaturer på uteområdet byttet, men det viser seg i løpet av høsten /vinteren at det er seriefeil på de armaturer som er montert. Disse vil bli byttet jan 2023. Håpet er at alle blir byttet, men vi er ikke endelig i mål med denne saken.
- **Bytte av forr.fører:** Vi skal bytte forr.fører fra TOBB til OBOS fra 01.01.2023. Dette har også medført en del ekstra arbeid for styrets medlemmer, for å kunne tilrettelegge for en grei overgang til ny forr.fører.



Styret håper at året 2023 vil medføre mindre oppfølgingsarbeid etter rehabilitering. Da kan vi få tid til å se framover. Framtiden er heller ikke uten arbeidsoppgaver:

- Vi ønsker å oppgradere våre uteområder. Kostnadsutfordringer i 2023, vi ser på 2024.
- Vi har innhentet priser på å skifte låssystem i borettslaget. Dagens låsesystem er utdatert og har og vil medføre noen utfordringer framover. Kostnader på fra kr. 600` til 1,1 mill, alt etter hvor digitalt og framtidsrettet vi ønsker å bli. 😊 Dette vil ikke bli aktuelt før i 2024/2025 pga av kostnadene.
- Vi ønsker å forbedre vårt bomiljø, derfor vil vi se på muligheter for begrense parkering på indre områder, tilrettelegge for Gjesteparkering samt begrense uønsket gjennomkjøring i vårt borettslag. Pristilbud på noen bevegelige sperrebommer er innhentet, men dette blir også en kostnadsutfordring, men som vi mener vi bør prioritere.

Med vennlig hilsen
Styret i Baldershage Borettslag.



BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Baldershage Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Baldershage Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller



utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZEDAY-EEHEL-LNFYB-NLQOM-MBEBT-QUUOC



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."

John Christian Løvaas

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-15 15:29:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZEDAY-EEHEL-LNFYB-NL-KQM-MBEBT-QUUOC

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator: <https://penneo.com/validator>

12 av 39

2023 Årsrapport Børsnotering BRL.pdf



Baldershage Borettslag - Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Felleskostnader		5 195 850	4 037 400	4 725 000	6 147 792
Inntekter garasjer		359 230	212 564	209 700	522 000
Andre driftsinntekter	1	20 398	21 588	4 000	255 000
Sum driftsinntekter		5 575 478	4 271 552	4 938 700	6 924 792
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-396 130	-367 935	-320 797	-482 522
Styrehonorar	3	-174 900	-174 900	-174 900	-250 000
Avskrivninger	4	-202 053	-202 053	-202 000	-202 054
Forretningsførerhonorar		-171 779	-165 806	-170 800	-110 000
Eksterne honorar	5	-96 222	-24 850	-40 500	-50 000
Drifts- og serviceavtaler	6	-351 841	-343 293	-247 600	-325 000
Løpende vedlikehold	7	-251 167	-344 898	-122 000	-100 000
Periodisk vedlikehold	8	-176 636	-31 740 823	0	-1 083 000
Elektroniske fellesavtaler		-559 386	-505 925	-539 000	-580 000
Forsikring	9	-244 865	-193 736	-209 500	-240 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-611 889	-270 737	-363 000	-580 000
Eiendomsavgifter		-544 781	-528 532	-544 500	-572 000
Energi, felles	10	-151 078	-155 015	-139 000	-150 000
Andre driftsutgifter	11	-137 837	-176 070	-124 900	-125 000
Sum driftskostnader		-4 070 564	-35 194 572	-3 198 497	-4 849 576
DRIFTSRESULTAT		1 504 914	-30 923 020	1 740 203	2 075 216
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		22 108	599	0	0
Finanskostnader		-2 436 892	-1 634 205	-1 734 829	-2 200 000
Netto finansposter		-2 414 784	-1 633 606	-1 734 829	-2 200 000
Resultat før skattekostnad		-909 870	-32 556 626	5 374	-124 784
ÅRSRESULTAT	12, 15	-909 870	-32 556 626	5 374	-124 784
Disponering av totalresultat:		-909 870	-32 556 626	5 374	-124 784
Overført til udekket tap		-909 870	-32 556 626	0	0



Baldershage Borettslag - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	4, 16	14 380 493	14 380 493
Garasjer	4, 16	1 113 376	1 272 429
Maskiner	4	55 896	98 896
Andre anleggsmidler	4	116 864	116 864
Sum anleggsmidler		15 666 629	15 868 682
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	13	11 667	12 207
Periodiserte kostnader		145 530	381 742
Andre fordringer	13	11 174	0
Mellomregning Klare Finans	13	0	73 351
Opptjente renter	13	20 798	599
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	14	4 176 521	2 603 972
Sum omløpsmidler		4 365 691	3 071 871
SUM EIENDELER		20 032 319	18 940 553



Baldershage Borettslag - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	15	9 000	9 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	-72 713 318	-71 803 448
Sum egenkapital		-72 704 318	-71 794 448
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	16, 17	90 000 000	85 000 000
Borettsinnskudd	16, 18	1 606 500	1 606 500
Andre innskudd	16, 18	0	15 000
Sum langsiktig gjeld		91 606 500	86 621 500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		190 545	3 887 998
Skyldig off. myndigheter		5 567	22 677
Mellomregning BBL finans		1 419	0
Forskudd kunder		0	83 688
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		39 452	37 572
Påløpte renter		607 904	61 984
Påløpte kostnader		285 250	18 433
Annen kortsiktig gjeld		0	1 150
Sum kortsiktig gjeld		1 130 137	4 113 501
Sum gjeld		92 736 637	90 735 001
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 032 319	18 940 553
Pantstillelser	16	91 606 500	86 606 500

Sted: _____, dato: _____

Ole Martin Handlykken
Leder

Einar Moen Breivik
Styremedlem

Sandra Stålby
Styremedlem

Nina Ingstad
Styremedlem

Torunn Mård Eliasson
Styremedlem



Baldershage Borettslag - Noter 2022

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Inkasso forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning ut 2022 gjennom Klare Inkasso.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNETEKTER

	2022	2021
Strømgift eluttak	3 250	3 250
Inntekt parkering	16 398	18 338
Viderefakturering	750	0
Sum andre inntekter	20 398	21 588



Baldershage Borettslag - Noter 2022

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2022	2021
Lønn	275 889	262 739
Arbeidsgiveravgift	71 108	67 624
Feriepenger	39 452	37 572
Andre lønnskostnader	9 680	0
Sum personalkostnader	396 130	367 935

Samlet antall årsverk: 0,64
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - STYREHONORAR

	2022	2021
Styrehonorar	174 900	174 900



Baldershage Borettslag - Noter 2022

Note 4 - ANLEGGSMIDLER

	Grendehus	Maskiner	Tomter	Bygning	Garasje	Rehabilit.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	116 864	739 800	192 000	5 635 379	3 181 072	8 553 113
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	116 864	739 800	192 000	5 635 379	3 181 072	8 553 113
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	683 904	0	0	2 067 696	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	116 864	55 896	192 000	5 635 379	1 113 376	8 553 113
Årets avskrivninger :	0	43 000	0	0	159 054	0
Antatt levetid i år :		5			20	

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Tomt og bygninger er anskaffet i år 1964

Rehabiliteringer er gjennomført i perioden 2004 - 2010 og 2017 - 2021

Fellesrom er anskaffet i år 2008

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2022	2021
Revisjonshonorar (inkl. mva)	10 594	9 375
Fakturerte tjenester	85 628	1 100
Juridisk rådgivning	0	14 375
Sum eksterne honorarer	96 222	24 850

Fakturerte tjenester gjelder konsulentonorar i sammenheng med økonomisk rådgivning og opplegg ladenettverk elbil.



Baldershage Borettslag - Noter 2022

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2022	2021
Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil)	19 223	18 553
Avtale om HMS-tjenester	21 243	20 624
Andre administrasjonsavtaler	7 397	7 140
Avtale om renholdstjenester	184 005	186 043
Avtale om vakt- og sikringstjenester	7 214	0
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	95 625	95 625
Avtale om skadedyrbekjempelse	10 884	21 778
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	6 250	0
Avtale om adgangskontroll og dører	0	-6 469
Sum drifts- og serviceavtaler	351 841	343 293

Andre administrasjonsavtaler gjelder administrasjon lønn.

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Skadedyrbekjempelse	0	509
Rørleggerarbeid	18 078	49 792
Malearbeid og -utstyr	1 071	0
Elektrikerarbeid	109 410	73 202
Dør og vinduer	0	9 199
Murerarbeid	0	1 155
Snøbrøyting, sandstrøing	9 184	20 593
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	9 722	10 703
Garasjeanlegg	0	2 333
Egenandeler, differanser skader	10 000	3 000
Avfallstømming/søppelsuganlegg	23 847	35 943
Renholdartikler/renhold	45	624
Forbruksmaterieil	2 637	21 682
Skilt	18 158	0
Nøkler, lås	24 646	94 461
Brannsikring	1 100	0
Byggesaksgebyr	0	2 655
Fasade	0	14 875
Porttelefon	23 270	3 823
Postkasser	0	349
Sum vedlikehold	251 167	344 898



Baldershage Borettslag - Noter 2022

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Snekkerarbeid	23 079	0
Lekeplasser	16 552	0
Elektrikerarbeid	65 000	194 312
Garasjeanlegg	0	31 243
Fasade	72 006	31 471 518
Porttelefon	0	43 750
Sum periodisk vedlikehold	176 636	31 740 823

Note 9 - FORSIKRING

	2022	2021
Forsikring	244 865	193 736

Note 10 - ENERGIKOSTNADER

	2022	2021
Energikostnader		
Energikostnader strøm	151 078	155 015
Sum energikostnader	151 078	155 015

Note 11 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2022	2021
Verktøy, driftsmateriell, inventar	3 866	33 904
Kontorrekvisita, trykksaker	810	0
Telefon og porto	46	0
Drift maskiner	102 227	105 842
Gaver	770	298
Kostnader vedr. styrearbeid	71	0
Generalforsamling/årsmøte	7 200	9 800
Bankgebyrer	926	7 998
Andre gebyrer	13 392	5 571
Tilskudd bomiljø	292	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	7 572	10 147
Dagligvarer	647	2 393
Andre kostnader	19	118
Sum andre driftsutgifter	137 837	176 070



Baldershage Borettslag - Noter 2022

Note 12 - DISPONIBLE MIDLER

	2022	2021
Disponible midler 01.01	-1 041 630	12 987 942
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-909 870	-32 556 626
Tilbakeført avskrivning	202 053	202 053
Opptak lån	5 000 000	25 000 000
Avdrag lån	0	-6 000 000
Utbetalt innskudd	-15 000	-675 000
Årets endring i disponible midler	4 277 184	-14 029 573
Disponible midler i periodens slutt	3 235 554	-1 041 630
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	3 235 554	-1 041 630

Note 13 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 14 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2022	2021
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	72	10 612
Bankinnskudd	4 176 449	2 593 360
Sum bankinnskudd	4 176 521	2 603 972

Note 15 - EGENKAPITAL

	2022	2021
SUM EGENKAPITAL 01.01	-71 794 448	-39 237 822
Andelskapital 01.01	9 000	9 000
Andelskapital 31.12	9 000	9 000
Annen egenkapital 01.01	-71 803 448	-39 246 822
Årets resultat	-909 870	-32 556 626
Annen egenkapital 31.12	-72 713 318	-71 803 448
SUM EGENKAPITAL 31.12	-72 704 318	-71 794 448

Andelskapitalen er kr 9 000 fordelt på 90 andeler à kr 100. Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Boligselskapet har negativ egenkapital som skyldes kostnader i 2020/2021 til rehabilitering. Det budsjetteres med et positivt resultat i årene fremover. Reell verdi av boligmassen ansees også å være høyere enn bokført verdi.



Baldershage Borettslag - Noter 2022

Note 16 - PANTSTILLELSER

	2022
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	15 493 868
Restgjeld 31.12	91 606 500

Pålydende pantstillelser var 11 606 500,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



Baldershage Borettslag - Noter 2022

Note 17 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Danske Bank	Danske Bank
Formål:	Garasjelån	Rehabilitering + refinansiering
Lånenummer:	84261064323	84261006196
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2021	2020
Rentesats:	4.28 %	2.1093 %
Betingelser:	Nibor 3 mnd. + Rentebytteavtale(sv 0,67% margin	til 30.06.30 på 75mill. resterende 12 mill.. er Nibor 3mnd + margin
Beregnet innfridd:	30.12.2024	30.12.2024
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000	110 000 000
Lånesaldo 01.01:	3 000 000	82 000 000
Avdrag i perioden:	0	0
Opptak i perioden:	0	5 000 000
Lånesaldo 31.12:	3 000 000	87 000 000

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 84261006196	30	1 004 852	30 145 560
	15	983 204	14 748 060
	30	941 711	28 251 330
	15	923 670	13 855 050
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 84261064323	30	34 650	1 039 500
	15	33 904	508 560
	30	32 473	974 190
	15	31 851	477 765

Note 18 - INNSKUDD

	2022	2021
Borettsinnskudd	1 606 500	1 606 500
Andre innskudd	0	15 000
Sum innskudd	1 606 500	1 621 500



Resultat og balanse med noter for Baldershage Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Baldershage Borettslag

Styreleder	Ole Martin Handlykken (sign.)	14.03.2023
Styremedlem	Nina Ingstad (sign.)	13.03.2023
Styremedlem	Sandra Stålby (sign.)	07.03.2023
Styremedlem	Einar Moen Breivik (sign.)	12.03.2023
Styremedlem	Torunn Mård Eliasson (sign.)	13.03.2023



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer 4830005. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



BALDERSHAGE BORETTSLAG

VEDTEKTER

for

BALDERSHAGE BORETTSLAG TRONDHEIM

Sist endret på generalforsamling 22.05.2023

1 NAVN, FORMÅL OG FORRETNINGSFØRER

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Baldershage Borettslag. Lagets forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS, postboks 6666 St.Olavs plass, 0129 Oslo.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet og tiltak som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Andeler og ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

Andelene skal være på kr. 100,-

2 ANDELER, ANDELSEIERE OG EIERSKIFTE

2.1 Andeler

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget.

Ingen kan eie mer enn én andel.

For øvrig gjelder bestemmelsene i Lov om burettslag (borettslagsloven) §§ 4-1 til 4-3.

Alle andelseiere finner et eksemplar av vedtektene og ordensreglene på nettstedet www.vibbo.no.

Andelsbeviset skal inneholde lagets navn, dagen for registrering, andelens nummer og pålydende, andelseiers navn og angi hvilken bolig som er knyttet til andelen. Andelsbeviset er tilgjengelig på Min Side hos OBOS Eiendomsforvaltning AS.



BALDERSHAGE BORETTSLAG

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven §§ 4-4 til 4-6.

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har tilhørt husstanden til den tidligere eieren (for eksempel samboer). Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigede.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overdratt andelen. Ansienniteten regnes fra husleiekontraktens dato.

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven §§ 4-12 til 4-22.

3 – BRUK AV ANDELEN

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget – med tre tilhørende boder – og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven § 5-11.

3.1.1 Garasje- og parkeringsanlegg



BALDERSHAGE BORETTSLAG

Tilgang til garasje og parkeringsplasser forutsetter signering av kontrakt og innbetaling av månedlig leie. Garasjer og parkeringsplasser tildeles etter søknad, og tildeling foretas etter ansiennitet. Borettslagets styre forestår driften av garasje- og parkeringsanlegget, samt bestemmer innhold i kontrakter og kostnad for månedlig leie.

Andelseiere som inngår avtale om garasje- og parkeringsleie betaler driftsutgiftene for garasjeanlegg og parkeringsområder, herunder renter og avdrag, og ellers utgifter til vanlig vedlikehold.

Garasje og parkeringsplasser kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn parkering av kjøretøy. Plikten til vedlikehold gjelder tilsvarende som for punkt 3.5 og 3.6.

3.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet.

3.3 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra gjeldende fordelingsnøkkel.

Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

3.4 Overlating av bruk

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret etter søknad kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til, gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.



BALDERSHAGE BORETTSLAG

Søknad om framleie skal også inneholde egen framleiekontrakt mellom andelseier, leietaker og borettslaget.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til, gir saklig grunn til det. Hvis søknad om godkjenning av brukeren ikke er besvart innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10.

3.5 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Andelseier plikter å gi beskjed til styret umiddelbart dersom det oppdages skadedyr i boligen, og gi tilgang til bolig for sanering dersom skadedyr oppdages.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven § 5-11.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

3.6 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.



BALDERSHAGE BORETTSLAG

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven §§ 5-17 til 5-18.

3.7 Mislighold

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 3.8.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

3.8 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se borettslagsloven § 5-23, jf. tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13.

4 STYRET

4.1 Styremedlemmer

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med fire varamedlemmer.

Funksjonstiden for lederen og øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Leder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer ved alminnelig flertall. Leder velges ved særskilt valg. Øvrige funksjoner velges av styret selv ved konstituering.

Styrehonorarer reguleres årlig, som hovedregel i takt med konsumprisindeksen. Eventuelt annet forslag til justering av styrehonorar fastsettes av generalforsamling.

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven §§ 8-1 til 8-4.

4.2 Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av medlemmene er til stede og minst to medlemmer er for vedtaket.



BALDERSHAGE BORETTSLAG

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om;

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie, salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

Det føres protokoll over styrets forhandlinger.

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven §§ 8-5 til 8-9.

5 GENERALFORSAMLING.

Den øverste myndigheten i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

5.1 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
 - Årsmelding fra styret
 - Årsoppgjør, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
 - Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jf. 4.1
 - Eventuell godtgjøring til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest før dato bestemt av styret. Skal forslag som etter lov om borettslag vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

5.2 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.



BALDERSHAGE BORETTSLAG

5.3 Møteledelse og avstemning

Generalforsamlingen ledes av styrets leder.

Med unntak som følger av loven eller vedtektene, jf. punkt 4.2 og 9 i vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven §§ 7-1 til 7-10.

6 REVISOR.

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen.

Når ny revisor skal velges, skal dette oppføres som egen post i innkallingen, med tekst; Valg av ny revisor.

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven §§ 9-1 til 9-6.

7 FIRMATEGNINGER.

Leder (nestleder) tegner lagets firma opptil til kr 10.000.-

Leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma opptil kr. 80.000.-
Styret kan gi fullmakt.

8 OPPLØSNING.

Vedtak om frivillig oppløsning av laget må for å være gyldig, gjøres på to generalforsamlinger etter hverandre med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

I forbindelse med beslutningen om oppløsningen kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i dette laget.

Når laget besluttes oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles.

Det vises for øvrig til bestemmelsene i borettslagsloven §§ 11-1 til 11-13.



BALDERSHAGE BORETTSLAG

9 – ENDRINGER AV VEDTEKTER.

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

10 – FORHOLDET TIL BORETTSLAGSLOVEN.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder bestemmelsene i *Lov om burettslag av 06.06.2003* (borettslagsloven).

Hvis eventuelle lovendringer er i konflikt med fastsatte vedtekter har borettslagsloven alltid fortrinn, og vedtekter som omfattes av endringen vil i slike tilfeller anses ugyldige.

Trondheim:

Styrets leder

Nestleder

Styremedlem



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 22.05.23

Selskapsnummer: 2063 **Selskapsnavn:** Baldershage Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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