



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 075 321
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BALDERBO BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

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: 13.06.2025

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, 25.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 196 692	1 818 095
Sum inntekter		3 196 692	1 818 095
Kostnader			
Lønnskostnad		20 538	20 538
Annen driftskostnad		956 310	905 294
Sum kostnader		976 848	925 832
Driftsresultat		2 219 844	892 263
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 061	6 931
Sum finansinntekter		7 061	6 931
Annen finanskostnad		556 819	522 381
Sum finanskostnader		556 819	522 381
Netto finans		-549 758	-515 450
Resultat før skattekostnad		1 670 086	376 813
Årsresultat		1 670 086	376 813
Totalresultat		1 670 086	376 813
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 670 086	376 813
Sum overføringer og disponeringer		1 670 086	376 813



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		31 302 000	31 302 000
Sum varige driftsmidler		31 302 000	31 302 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		9 000	9 000
Andre fordringer		32 586	27 701
Sum finansielle anleggsmidler		41 586	36 701
Sum anleggsmidler		31 343 586	31 338 701
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		25 448	27 548
Sum fordringer		25 448	27 548
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		356 432	466 881
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		356 432	466 881
Sum omløpsmidler		381 880	494 429
SUM EIENDELER		31 725 466	31 833 130



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 634 051	11 963 965
Sum opptjent egenkapital		13 634 051	11 963 965
Sum egenkapital		13 724 051	12 053 965
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 569 722	10 266 875
Øvrig langsiktig gjeld		9 421 454	9 417 618
Sum annen langsiktig gjeld		17 991 176	19 684 493
Sum langsiktig gjeld		17 991 176	19 684 493
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 739	83 573
Leverandørgjeld		7 500	11 099
Sum kortsiktig gjeld		10 239	94 672
Sum gjeld		18 001 415	19 779 165
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 725 466	31 833 130



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 553045

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 075 321
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BALDERBO BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

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: 13.06.2025

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, 24.06.2025



Organisasjonsnr: 991 075 321
BALDERBO BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 196 692	1 818 095
Sum inntekter		3 196 692	1 818 095
Kostnader			
Lønnskostnad		20 538	20 538
Annen driftskostnad		956 310	905 294
Sum kostnader		976 848	925 832
Driftsresultat		2 219 844	892 263
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 061	6 931
Sum finansinntekter		7 061	6 931
Annen finanskostnad		556 819	522 381
Sum finanskostnader		556 819	522 381
Netto finans		-549 758	-515 450
Resultat før skattekostnad		1 670 086	376 813
Årsresultat		1 670 086	376 813
Totalresultat		1 670 086	376 813
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 670 086	376 813
Sum overføringer og disponeringer		1 670 086	376 813



Organisasjonsnr: 991 075 321
BALDERBO BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		31 302 000	31 302 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
		9 000	9 000
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		32 586	27 701
		41 586	36 701
Sum anleggsmidler		31 343 586	31 338 701
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		25 448	27 548
		25 448	27 548
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		356 432	466 881
		356 432	466 881
Sum omløpsmidler		381 880	494 429
SUM EIENDELER		31 725 466	31 833 130
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
		90 000	90 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	13 634 051	11 963 965
Sum opptjent egenkapital	13 634 051	11 963 965
Sum egenkapital	13 724 051	12 053 965
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 569 722	10 266 875
Øvrig langsiktig gjeld	9 421 454	9 417 618
Sum annen langsiktig gjeld	17 991 176	19 684 493
Sum langsiktig gjeld	17 991 176	19 684 493
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 739	83 573
Leverandørgjeld	7 500	11 099
Sum kortsiktig gjeld	10 239	94 672
Sum gjeld	18 001 415	19 779 165
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	31 725 466	31 833 130



Organisasjonsnr: 991 075 321
BALDERBO BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4961
BALDERBO BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i BALDERBO 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. juni kl. 09:00 og lukker 13. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4961>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring angående overbygg
7. Vedtektsendring angående innglassing av balkonger
8. Bygging av søppelskur
9. Utbedring av gjesteparkering for Balders veg 5A, 5B, 7A, 7B, 9A og 9B
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BALDERBO 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.

Styrets innstilling

Styreleder Ole-Kristian Fossmann foreslås som digital møteleder.

Forslag til vedtak

Ole-Kristian Fossmann er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ingrid Salen og Unni Øien er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Balderbo Brl - Revisjonsberetning.pdf
- 2. Balderbro Brl - Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 18 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 18 000.

Sak 6

Vedtektsendring angående overbygg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det foreslås å legge til følgende bestemmelse i vedtektene angående etablering av overbygg:

"5-4 Etablering av overbygg og vedlikeholdsplikt mm.

(1) Søknad til styret

Andelseier som ønsker å etablere overbygg må søke og få godkjenning av styret før arbeid kan påbegynnes. Styret i borettslaget har fullmakt fra generalforsamlingen den 13.06.2024 til å godkjenne søknader om bygging.

Søknaden til styret skal minimum inneholde:

- Fult navn på andelseier som søker



- Andelsnummer på leilighet som søknaden omfatter
- Beskrivelse av tiltaket
- Hvilken leverandør som benyttes til å gjennomføre tiltaket, samt tilbud fra leverandør vedlagt

(2) Vedlikeholds- og utskiftningsplikt

Andelseier skal vedlikeholde overbygget slik at skader på fellesareal og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige andelseierne slipper ulemper. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av overbygget.

(3) Fordeling av kostnader

Andelseier er ansvarlig for å betale alle kostnader til leverandør for utførelse, etterfølgende skader, herunder følgeskader utover egen boenhet.

(4) Retting

Bygging i strid med vedtatte retningslinjer gir sameiet rett til å kreve retting, og eventuelt tilbakeføring dersom retting ikke er hensiktsmessig."

Se komplett guide for etablering av overbygg her:

<https://www.byggmax.no/bygge-ferrassetak>

Dersom tiltaket krevet godkjenning fra kommunen, vil andelseier måtte ta kostnaden for det.

Overbygget bør ikke stikke mer enn ca. 20-30 cm utenfor eksisterende plattning, det bør også tekkes med takplater eller svart shingel, takplatene kan være sorte eller gjennomsiktige.

Styrets innstilling

Anbefalt godkjent med forbehold om utforming og størrelse på tak, enkeltvis godkjenning av styre.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at §5-4 angående etablering av overbygg tas inn i vedtektene i henhold til saksbeskrivelse.

Vedlegg

3. 4961 Balderbo borettslag.pdf

Sak 7

Vedtaksendring angående innglassing av balkonger

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslås å legge til følgende bestemmelse i vedtektene angående innglassing av balkonger:

5-5 Innglassing av balkonger, søknad og vedlikeholdsplikt mm.



(1) Søknad til styret og kommunen

Andelseier som ønsker å utføre arbeid med innglassing av balkong må søke og få godkjenning av styret og kommunen før arbeid kan påbegynnes. Styret i borettslaget har fullmakt fra årsmøtet den 13.06.2024 til å godkjenne søknader om innglassing.

Søknaden til styret skal minimum inneholde:

- Fult navn på andelseier som søker
- Andelsnummer på leilighet som søknaden omfatter
- Beskrivelse av tiltaket
- Hvilket firma som benyttes som ansvarlig søker til kommunen
- Hvilken leverandør som benyttes til å gjennomføre tiltaket, samt tilbud fra leverandør vedlagt

Når styret har godkjent søknad om innglassing, må andelseier søke og få godkjenning fra kommunen. Andelseier er ansvarlig for å engasjere et firma som kan stå som ansvarlig søker til kommunen. I søknaden til kommunen oppgis andelseier som tiltakshaver, ikke borettslaget.

(2) Vedlikeholds- og utskiftningsplikt

Andelseier skal vedlikeholde innglassingen slik at skader på fellesareal og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige andelseierne slipper ulemper. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av innglassingen.

(3) Fordeling av kostnader

Andelseier som er oppnevnt som tiltakshaver er ansvarlig for å betale gebyr til kommunen for saksbehandling. Andelseier er også ansvarlig for å betale alle kostnader til leverandør for utførelse, etterfølgende skader, herunder følgeskader utover egen balkong/boenhet.

(4) Retting

Innglassing i strid med vedtatte retningslinjer gir sameiet rett til å kreve retting, og eventuelt tilbakeføring dersom retting ikke er hensiktsmessig.

Styrets innstilling

Med forbehold om godkjenning fra kommunen, bør det gis rom for å bygge en "vinterhage" på veranda i andre etasje på leilighetene for de som har mulighet og lyst til dette. Søknader godkjennes enkeltvis hvis styret er enig i plan og skisse. Bygge kostnad og vedlikehold besørages av den enkelte andelseier.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at §5-5 angående innglassing av balkonger tas inn i vedtektene i henhold til saksbeskrivelse.



Sak 8

Bygging av søppelskur

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er ønske om å kunne sette opp søppelskur.

Forslag til løsning kan sees her:

<https://www.byggebolig.no/garasje-anneks-og-uthus/soppelhus-soppelbod/msg294401>

Søppel skuret skal plasseres så nært tilkomst vei som mulig, men skal ikke være til hinder for adkomst til egen eller andres leilighet. Skuret skal være stort nok til 4 normale dunker, eller det den enkelte andelseier har utlevert fra SØIR.

Skuret skal være satt opp skikkelig og males i husets farger, evt være trehvit. Tak skal være sorte takplater eller sort shingel.

Bygge-kostnad og vedlikehold besørages av den enkelte andelseier.

Styrets innstilling

Bør godkjennes så lenge dette ikke sperrer for tilkomst til leiligheter

Forslag til vedtak

Godkjennes. Den enkelte beboer tar kostnad.

Sak 9

Utbedring av gjesteparkering for Balders veg 5A, 5B, 7A, 7B, 9A og 9B

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Gjeste parkeringen er mangelfull, det er ønske om å utvide denne litt og få lagt fast dekke.

Denne parkeringen bør utvides slik at det er plass til 3 biler parkert der for å redusere parkering foran leilighetene.

Det er mulighet for å utvide denne mot Balders veg. Styret innhenter tillatelse fra kommunen. Utbedringen bør foretas som en dugnad for å holde kostnaden nede.

Borettslaget bekoster topp dekke.

Styrets innstilling

Bør godkjennes og iverksettes så langt økonomien tillater dette.

Forslag til vedtak

Godkjennes.



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ole-Kristian Fossmann

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingrid Salen
- Sarah Jayne Packer Fossmann

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ole-Kristian Fossmann

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ingrid Salen



Til generalforsamlingen i Balderbo Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Balderbo Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

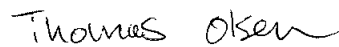
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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>.

Hamar, 29. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS


Thomas Walter Kvam Olsen
Statsautorisert revisor



BALDERBO BORETTSLAG ORG.NR. 991 075 321, KUNDENR. 4961

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		399 757	421 453
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 670 086	376 813
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-362 168	-397 922
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-1 334 985	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 049	-587
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-28 116	-21 696
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		371 641	399 757
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		381 880	494 429
Kortsiktig gjeld		-10 239	-94 672
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		371 641	399 757



BALDERBO BORETTSLAG
ORG.NR. 991 075 321, KUNDENR. 4961

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		918 987	920 303	958 116	937 608
Innkrevde felleskostnader	2	942 720	897 792	897 884	1 037 392
SUM DRIFTSINNEKTER		1 861 707	1 818 095	1 856 000	1 975 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 538	-2 538	-300	-2 500
Styrehonorar	4	-18 000	-18 000	-18 000	-18 000
Revisjonshonorar	5	-7 888	-7 520	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-62 985	-59 815	-63 500	-67 000
Konsulenthonorar	6	-4 500	-6 844	-11 000	-11 000
Kontingenter		-3 600	-3 600	-3 800	-3 600
Drift og vedlikehold	7	-200 455	-58 560	-40 000	-40 000
Forsikringer		-161 138	-146 722	-155 000	-193 000
Kommunale avgifter	8	-284 522	-347 856	-384 000	-421 000
TV-anlegg/bredbånd		-95 771	-86 870	-92 000	-100 000
Andre driftskostnader	9	-135 450	-187 507	-105 630	-132 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-976 848	-925 832	-881 230	-996 100
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		884 859	892 263	974 770	978 900
Innbetalt andel fellesgjeld		1 334 985	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 219 844	892 263	974 770	978 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 061	6 931	0	0
Finanskostnader	11	-556 819	-522 381	-568 000	-502 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-549 758	-515 450	-568 000	-502 000
ÅRSRESULTAT		1 670 086	376 813	406 770	476 900
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 670 086	376 813		



BALDERBO BORETTSLAG
ORG.NR. 991 075 321, KUNDENR. 4961

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	29 459 000	29 459 000
Tomt		1 843 000	1 843 000
Aksjer og andeler	13	9 000	9 000
Miljøbankkonto, øremerket		32 586	27 701
SUM ANLEGGSMIDLER		31 343 586	31 338 701
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		24 384	22 620
Andre kortsiktige fordringer	14	1 064	4 928
Driftskonto OBOS-banken		214 725	230 153
Sparekonto OBOS-banken		141 708	236 729
SUM OMLØPSMIDLER		381 880	494 429
SUM EIENDELER		31 725 466	31 833 130
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 5 000		90 000	90 000
Opptjent egenkapital	15	13 634 051	11 963 965
SUM EGENKAPITAL		13 724 051	12 053 965
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 569 722	10 266 875
Borettsinnskudd	17	9 390 600	9 390 600
Avsetning bomiljøtiltak	18	30 854	27 018
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 991 176	19 684 493
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		7 500	11 099
Påløpte renter		2 739	51 456
Påløpte avdrag		0	32 117
SUM KORTSIKTIG GJELD		10 239	94 672
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 725 466	31 833 130
Pantstillelse	19	31 302 000	31 302 000
Garantiansvar		0	0

Elverum, 24.04.2025
Styret i Balderbo Borettslag

Ole-kristian Fossmann /s/

Jesper Gjølstad /s/

Njål Paulsen /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	942 720
Kapitalkostnader på IN-lån	921 456
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-2 469
Overført til kapitalkostnader	-918 987
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	942 720

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 538
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 538

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 18 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 888.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 500
SUM KONSULENTHONORAR	-4 500

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-125 328
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-45 127
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-200 455

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-127 914
Tilbakeført eiendomsskatt tidligere år	47 801
Vann- og avløpsavgift	-105 473
Feieavgift	-9 648
Renovasjonsavgift	-89 288
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-284 522

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-236
Diverse leiekostnader/leasing	-1 789
Driftsmateriell	-217
Vaktmestertjenester	-42 620
Snørydding	-60 788
Gressklipping	-19 832
Andre fremmede tjenester	-7 858
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 057
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-135 450

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 033
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 028
SUM FINANSINNTEKTER	7 061

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-556 819
SUM FINANSKOSTNADER	-556 819

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2009.	29 459 000
SUM BYGNINGER	29 459 000

Tomten ble kjøpt i 2009

Gnr.90/bnr.221 M. flere

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

NOTE: 13**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA.. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 18. Pålydende: 500,- Balanseført verdi: 9 000,-.

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på kr 1 190 500,-.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	1 064
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 064

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	8 235 300
Egenkapital fra IN tidligere	7 133 671
Egenkapital fra IN 2024	1 334 985
Reduksjon EK fra IN	-3 069 905
SUM ANNEN EGENKAPITAL	13 634 051

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010	-21 911 400
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 510 854
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	362 168
Nedbetalt tidligere, IN	7 133 671
Nedbetalt i år, IN	1 334 985
	-8 569 722
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-8 569 722

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2009 -9 390 600

SUM BORETTSINNSKUDD -9 390 600**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -30 854

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -30 854**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 390 600
Pantelån	8 569 722
Beregnete IN-forpliktelser	5 398 751
TOTALT	23 359 073

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

Bygninger	29 459 000
Tomt	1 843 000
TOTALT	31 302 000



Vedtekter

for Balderbo borettslag org nr 991 075 321.

vedtatt på ordinær generalforsamling den 17.april 2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Elverum kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra 28.12.11, tidligere Elverum og Omegn Boligbyggelag .

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

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

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

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



2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen



3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.



4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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



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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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



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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

6-4 Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Andelseierne gis anledning til individuell nedbetaling av fellesgjelden.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig



plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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



9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle



beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 10.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 13.06.25

Selskapsnummer: 4961 Selskapsnavn: BALDERBO BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Ole-Kristian Fossmann er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ingrid Salen og Unni Øien er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 18 000.

For

Mot

Sak 6 Vedtektsendring angående overbygg

Generalforsamlingen godkjenner at §5-4 angående etablering av overbygg tas inn i vedtektene i henhold til saksbeskrivelse.

For

Mot

Sak 7 Vedtektsendring angående innglassing av balkonger

Generalforsamlingen godkjenner at §5-5 angående innglassing av balkonger tas inn i vedtektene i henhold til saksbeskrivelse.

For

Mot

Sak 8 Bygging av søppelskur

Godkjennes. Den enkelte beboer tar kostnad.

For

Mot

Sak 9 Utbedring av gjesteparkering for Balders veg 5A, 5B, 7A, 7B, 9A og 9B

Godkjennes.

For

Mot



Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Ole-Kristian Fossmann

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Ingrid Salen

Sarah Jayne Packer Fossmann

Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Ole-Kristian Fossmann

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Ingrid Salen



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.