



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	984 058 063
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	TRELASTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Tærudgata 16 2004 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### 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:	Sølve Brekke
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 23.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	3 425 933	3 337 429
Annen driftsinntekt	14	1 527 436	1 673 859
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 953 369</b>	<b>5 011 288</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	114 100	85 575
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,	2 164 622	2 260 884
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 278 722</b>	<b>2 346 459</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 674 648</b>	<b>2 664 829</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 678	3 816
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		386 847	255 646
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-374 168</b>	<b>-251 830</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 300 479</b>	<b>2 413 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 300 479</b>	<b>2 413 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	13	2 300 479	2 413 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 300 479</b>	<b>2 413 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11	124 868 094	124 868 094
Sum varige driftsmidler		124 868 094	124 868 094
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		532 330	520 233
Sum finansielle anleggsmidler		532 330	520 233
Sum anleggsmidler		125 400 423	125 388 326
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 582	
Andre fordringer		177 315	189 311
Sum fordringer		185 897	189 311
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 587 519	1 426 202
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 587 519	1 426 202
Sum omløpsmidler		1 773 416	1 615 514
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>127 173 840</b>	<b>127 003 840</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	12	5 000	5 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	13	26 025 676	23 725 197
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>26 025 676</b>	<b>23 725 197</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>26 030 676</b>	<b>23 730 197</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser		532 330	520 233
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	7 710 271	8 671 505
Øvrig langsiktig gjeld	14,15	92 768 539	93 744 189
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>101 011 139</b>	<b>102 935 926</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		83 113	272 460
Annen kortsiktig gjeld	17	48 911	65 257
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>132 025</b>	<b>337 717</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>101 143 163</b>	<b>103 273 644</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>127 173 840</b>	<b>127 003 840</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 544372

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 984 058 063  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TRELASTEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: Sølve Brekke  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 984 058 063  
TRELASTEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	3 425 933	3 337 429
Annen driftsinntekt	14	1 527 436	1 673 859
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 953 369</b>	<b>5 011 288</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	114 100	85 575
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	2 164 622	2 260 884
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 278 722</b>	<b>2 346 459</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 674 648</b>	<b>2 664 829</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 678	3 816
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		386 847	255 646
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-374 168</b>	<b>-251 830</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 300 479</b>	<b>2 413 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 300 479</b>	<b>2 413 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	13	2 300 479	2 413 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 300 479</b>	<b>2 413 000</b>



Organisasjonsnr: 984 058 063  
TRELASTEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11	124 868 094	124 868 094
Sum varige driftsmidler		124 868 094	124 868 094
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		532 330	520 233
Sum finansielle anleggsmidler		532 330	520 233
Sum anleggsmidler		125 400 423	125 388 326
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 582	
Andre fordringer		177 315	189 311
Sum fordringer		185 897	189 311
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 587 519	1 426 202
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 587 519	1 426 202
Sum omløpsmidler		1 773 416	1 615 514
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>127 173 840</b>	<b>127 003 840</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	12	5 000	5 000
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	13	26 025 676	23 725 197
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>26 025 676</b>	<b>23 725 197</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>26 030 676</b>	<b>23 730 197</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelse		532 330	520 233
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	7 710 271	8 671 505
Øvrig langsiktig gjeld	14,15	92 768 539	93 744 189
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>101 011 139</b>	<b>102 935 926</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		83 113	272 460
Annen kortsiktig gjeld	17	48 911	65 257
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>132 025</b>	<b>337 717</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>101 143 163</b>	<b>103 273 644</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>127 173 840</b>	<b>127 003 840</b>



Organisasjonsnr: 984 058 063  
TRELASTEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		10575.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		75000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



85575.00

**Note**

**Ekstraordinære inntekter og kostnader**

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**

3

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**



Mer om lån og sikkerhetsstillelse



## Innkalling til generalforsamling i Trelasten Borettslag

Onsdag 15.05.2024 kl. 18:00 avholdes generalforsamling i Trelasten Borettslag i Skedsmo Røde kors, Storgata 24, Lillestrøm.

### 1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Opptak av navnefortegnelse
- 1.3 Valg av sekretær og to eiere til å signere protokollen
- 1.4 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Møtet er forvarslet og innkallingen sendt ut i tide.

### Styrets årsberetning for 2023

Det vises til styrets årsberetning for 2023 i møteinnkallingen, og det foreslås at denne godkjennes.

Forslag til vedtak: Styrets årsberetning godkjennes.

### 3. Årsoppgjøret for 2023

#### 3.1 Årsoppgjøret for 2023

Det vises til resultatregnskap og balanse i møteinnkallingen, og det foreslås at regnskapet godkjennes.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

#### 3.2 Bruk av årsresultatet

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak: Godkjent

### 4. Styrehonorar

#### 4.1 Styrehonorar

Styrehonoraret opprettholdes til kr 100.000, - Honoraret fordeles internt av styret.

Forslag til vedtak: Godkjent

### 5. Innkomne forslag for endringer av vedtekter

#### 5.1 Endring av vedtektene for betaling av TV og bredbånd.

Betaling trekkes ut av brøken og kostnader til kabel-tv og bredbånd fordeles likt på hver andelseier. Avtaler med leverandør om utvidede leveranser, dekkes av den enkelte andelseier.

Forslag til vedtak: Godkjent



## 5.2 Endring av vedtektene for betaling av lånekostnadene.

Innkrevning av felleskostnader til dekning av renter og avdrag på lån (lånekostnader) reguleres fortløpende i tråd med de til enhver tid gjeldende lånevilkår og uavhengig av generelle felleskostnader til drift. Det gis ikke særskilt varsel om endring av lånekostnadene. Innkrevningen avregnes ikke mot faktiske lånekostnader uten at det er inngått tilleggsavtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) eller avregningslån.

Forslag til vedtak: Godkjent

## 5.3 Endring av styresammensetningen.

Styret gis fullmakt til å jobbe for endringer i styresammensetningen fram til generalforsamlingen 2025, hvor dette fremlegges og vedtas.

Forslag til vedtak: Godkjent

## 5.4 Ny vedtekt: Betingelser om produkter/hjelpemidler installert av Nav.

Dersom beboere av helsemessige årsaker får innvilget døråpnere eller andre innretninger som skal monteres, står beboer ansvarlig for all service og alle driftskostnader. Beboer plikter å oppbevare originalt utstyr for tilbakestilling. Når utstyret skal demonteres plikter beboer for egen regning å sette alt tilbake til opprinnelig standard..

Forslag til vedtak: Godkjent

## 6. Valg av tillitsvalgte

### 6.1 Valg av tillitsvalgte

Valg av styreleder for 2 år - forslag Pål Haukedahl  
Valg av 1 styremedlem for 1 år - forslag Bente Stern Bergersen  
Valg av 1 styremedlem for 1 år - forslag Jorunn Veisten  
Valg av 1 styremedlem for 2 år - forslag Terje Bratlie  
Valg av varamedlem for 1 år - Stein Idar Stokke  
Valg av varamedlem for 1 år - Jens Peter Sørensen  
Valg av valgkomite for 1 år - Knut Terje Solstad  
Valg av valgkomite for 1 år - Erik Brede Hansen

### 6.2 Valg av styreleder

Valg av styreleder for 2 år - forslag Pål Haukedahl

Forslag til vedtak: Pål Haukedahl - valgt for 2 år

### 6.3 Valg av styremedlemmer

Valg av 1 styremedlem for 1 år - Forslag Bente Stern Bergersen  
Valg av 1 styremedlem for 1 år - Forslag Jorunn Veisten  
Valg av 1 styremedlem for 2 år - Forslag Terje Bratlie

Forslag til vedtak: Bente Stern Bergersen - valgt for 1 år  
Jorunn Veisten - valgt for 1 år  
Terje Bratlie - valgt for 2 år



**6.4 Valg av varamedlemmer**

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år - forslag Stein Idar Stokke

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år - forslag Jens Peter Sørensen

Forslag til vedtak: Stein Idar Stokke - valgt for 1 år  
Jens Peter Sørensen - valgt for 1 år

**6.5 Valg av valgkomite**

Valg av valgkomite for 1 år - Knut Terje Solstad

Valg av valgkomite for 1 år - Erik Brede Hansen

Forslag til vedtak: Knut Terje Solstad - valgt for 1 år  
Erik Brede Hansen - valgt for 1 år

**6.6 Valg av delegater til BORI's generalforsamling**

- Delegat styreleder Pål Haukedahl
- Delegat styremedlem Terje Bratlie
- Varadelegat styremedlem Jorunn Veisten
- Varadelegat styremedlem Bente Stern Bergersen

Forslag til vedtak: Styrets innstilling vedtatt.



## Trelasten Borettslag - Styrets årsberetning 2023

### Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Pål Haukedahl, Odalsgata 36  
Styremedlem, Bente Mai Stern Bergersen, Odalsgata 30  
Styremedlem, Jan Roger Skyttesæter, Bjørnsons gate 33  
Styremedlem, Stein Idar Stokke, Bjørnsons gate 33  
Varamedlem, Tom Kåre Borge, Odalsgata 34  
Varamedlem, Jorunn Veisten, Odalsgata 36

### Selskapsinformasjon

Trelasten Borettslag har organisasjonsnummer 984058063

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse  
Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse  
Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 984058063.

Ved eventuell faktura i PDF-format sendes dette på e-post til [faktura@bori.no](mailto:faktura@bori.no)

Eventuell papirfakturaer stiles slik:  
Trelasten Borettslag, 984058063.  
Postboks 2719  
7439 Trondheim

### Selskapet, eiendommen og bygningene

Trelasten Borettslag ble stiftet 14.12.2005.

Borettslaget består av 50 andelsboliger, fordelt på 5 bygninger med adressene Odalsgata 30, 32,34 og 36, samt Bjørnsons gate 33.

Eiendommen har gnr. 81, bnr. 1291 i Lillestrøm kommune, kommunenummer 3030.

### Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.1996. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektriske anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukking i boligen. Andelseier er også forpliktet til å varsle styret dersom det oppdages mulige farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-slokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.



Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplass og tekniske anlegg.

Av HMS-relaterte aktiviteter i 23/24 nevnes:

- årskontroll med test av felles brannvarslingsanlegg
- oppfølging av brannsikring i alle fellesarealer inklusivt garasjeanlegg
- service på gass peis og gasskomfyr
- montert duepigger på gesimsene på alle hus

Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen. Trelasten borettslag har serviceavtaler på alle tekniske installasjoner. Vaktmestertjenesten har bestått av Svendsen Vaktmestertjeneste 2023 og Bygårdsservice AS 2024 som har ukentlig kontroll med alle bygninger og uteområder, og varsler styret ved behov.

## Styrets arbeid

Saker styret har jobbet med/tatt opp siden generalforsamling 11. mai 2023.

Foruten oppfølging av borettslagets daglige drift, er styrets arbeid inndelt i 3 hovedbolker.

1. På vårparten forberedes og gjennomføres generalforsamling
2. Senhøstes gjøres forberedelser og beslutninger rundt påfølgende års budsjett (herunder regulering av fellesutgiftene)
3. Styremøter avholdes gjennom hele året, normalt fordelt med 3-4 på hver side av sommeren.

- Økonomioppfølging, herunder kontroll og anvisning av fakturaer
- Besvart og håndtert henvendelser fra andelseiere.
- Tegnet kontrakt med firmaet Bygårdsservice AS som leverer vaktmestertjenester. Firmaet startet sitt arbeid i Trelasten Borettslag 1. januar 2024.
- Opprettet eget domene i BORIs styreportal – [post@tbl.no](mailto:post@tbl.no). Kommunikasjon mellom styret og beboere finner sted på denne e postadressen.
- Tatt i bruk styret.com (styreportalen) til elektronisk distribuering av informasjon og varsler til beboere. Andelseiere som ikke bruker e-post, får levert i postkasse som tidligere. Styret har brukt mye tid på styreportalen, oppgraderinger i portalen og overflytting av eldre styredokumenter fra utvikler er krevende og tar for lang tid sett fra brukernes side.
- Skifte av motor i garasjeporter i nr 30 og nr 34 (Feyling).
- Innhentet tilbud på legging av asfalt istedenfor grus på gangveien.
- Innhentet tilbud på utskifting av varmtvannsbereder i borettslaget. Utskifting vil måtte innebære snekkerarbeid/demontering av kjøkkenbenk.
- Duepigger montert på bygningsmassens gesims, men fortsatt gjenstår montering over enkelte verandaer. Utføres til våren.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.



## Regnskapet for 2023

Regnskapet for 2023 viser et driftsresultat på kr. 2 674 648 og et positivt årsresultat på kr. 2 300 479. Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

**Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett-**  
Kostnadene til strøm har steget mye og har store svingninger som gjør det vanskelig å budsjettere.

Vedlikehold ventilasjon har noe høyere kostnader enn antatt grunnet bytte av regulator som ikke var medregnet i budsjettet.

Disponible midler, slik som likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2023 kr. 1 641 392

I 2014 ble det foretatt avsetninger til fremtidig ansvar for vedlikehold. Midlene er øremerket og beløper seg pr 31.12.2023 til kr. 532 330

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

Av vesentlige hendelser av økonomiske karakter som har inntrådt i perioden fra 31.12.2023 og frem til styrets årsberetning er gitt, og som har innvirkning på borettslagets drift, vil styret nevne: Økte kostnader som strøm og kommunale avgifter (vanskelig å spå for resten av året)

Ellers vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som kommer frem under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2023 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

## Kostnadsutvikling / budsjett for 2024

### Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring med 4 % pr. 01.01.2024.

Lån med individuell nedbetaling (IN-avtale) reguleres og avregnes fortløpende etter gjeldende lånebetingelser.

### Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko.

Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 15 % i forhold til 2023.

### Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2023. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

### Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2023 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.



## Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Borettslagets har etablert IN-ordning. Dette gir andelseier adgang til å innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld. Etter nedbetaling reduseres kapitalkostnadene (felleskostnader til dekning av renter og avdrag) tilsvarende.

Innbetaling må skje ved terminforfall (vanligvis 30.3, 30.6, 30.9 og 30.12) og minste-beløp er kr 50 000 pr gang. Beløpet må være kreditert BORIs klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes, kan nedbetaling ikke foretas og beløpet blir returnert. Andelseiere som ønsker å nedbetale andel av fellesgjeld må ta kontakt med BORI minst én måned før nedbetaling, for å inngå avtale om dette. Det påløper et gebyr ved innbetaling gjennom IN-ordningen.

For andelseiere som ikke har nedbetalt, justeres kapitalkostnadene fortløpende i henhold til gjeldende lånebetingelser og avregnes i ettertid mot faktiske påløpte renter og avdrag.

## Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Bygninger.

## Forsikring

Borettslagets eiendommer, bygninger mm. er forsikret i Protector, polisenr. 3122668. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv. Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Hvis styreleder ikke er tilgjengelig, ta direkte kontakt med skadeavdelingen i Protector.

## Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra *Min side* når du er logget inn på [www.bori.no](http://www.bori.no). Søknadsskjemaet kan også lastes ned fra [www.bori.no](http://www.bori.no) eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon for både eier og beboer.

## Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider [www.bori.no](http://www.bori.no). Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

## Utskifting av brannsentraler.

Styret jobber for å kunne starte med utskifting av brannsentraler i 2 av boligene i 2024 og de resterende i 2025, dette forutsetter at det er tilgjengelige disponible midler.



#### Kabel-TV og bredbånd

Tjenestene leveres av Telia.

#### Parkering og lading av elbil

Borettslaget har 45 parkeringsplasser i garasjer tilknyttet 9 leiligheter i hver blokk, og 5 parkeringsplasser ute som tilhører den 10. leiligheten i hver blokk. I tillegg har vi 16 gjesteparkeringsplasser som kan benyttes alle hverdager fra kl. 1700- 0700, samt hele døgnet i helger og skoleferier. Denne ordningen er en tinglyst avtale datert 08.12.2005.

Ved ønsket installering av lader på tildelt parkeringsplass i garasjeanleggene, skal styret varsles skriftlig.

Firmaet SEKO Elektro AS er borettslagets leverandør ved installasjon. Det er dette firmaet som har klargjort sikringsskapene. Installering skjer for andelseiernes regning. (Husordensregler pkt 10, el-uttak for biler i garasjer.

De 5 parkeringsplassene som tilhører borettslaget ute (1 leilighet i hvert bygg), har stikkontakt kun for bruk av motorvarmer. (Disse må ikke brukes til ladning av elbil.)

#### Driften av borettslaget

Borettslaget har avtale med Bygårdsservice AS vaktmester- og vedlikeholdsservice om vaktmestertjeneste.

Renhold i fellesarealene utføres av Bygårdsservice AS vaktmestertjenester. Styret kan også kontaktes på epost [post@tbrl.no](mailto:post@tbrl.no)

#### Nøkler

Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styret, og må betales av den enkelte.

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut.

Energiattest kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.03.2024



**Trelasten Borettslag**

**Årsoppgjør 2023**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Trelasten Borettslag org.nr. 984058063



## Resultatregnskap 2023

Trelasten Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	3 425 933	3 337 429	3 498 298	3 565 925
Nedskrivning IN-gjeld	14	1 527 436	1 673 859	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 953 369</b>	<b>5 011 288</b>	<b>3 498 298</b>	<b>3 565 925</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	2	114 100	85 575	110 575	114 100
Konsulenttjenester	3	130 254	134 620	135 590	137 676
Kontingenter	4	23 302	23 053	20 403	24 412
Rep og vedlikehold	5	332 366	573 723	502 150	564 000
Forsikringer		98 953	113 859	124 887	112 700
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	645 615	606 909	771 500	685 000
Energi og fyring	7	348 132	344 100	370 000	360 000
Kabel-TV og telefoni	8	253 237	193 938	200 000	220 000
Driftskostnader	9	279 875	257 403	270 050	267 000
Andre driftskostnader	10	52 888	13 279	25 400	29 600
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 278 722</b>	<b>2 346 459</b>	<b>2 530 555</b>	<b>2 514 488</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>2 674 648</b>	<b>2 664 829</b>	<b>967 743</b>	<b>1 051 437</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		12 678	3 816	0	0
Finanskostnad		386 847	255 646	420 972	441 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-374 168</b>	<b>-251 830</b>	<b>-420 972</b>	<b>-441 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 300 479</b>	<b>2 413 000</b>	<b>546 771</b>	<b>610 437</b>
Overført til annen egenkapital	13	2 300 479	2 413 000	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>2 300 479</b>	<b>2 413 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2023 for Trelasten Borettslag



## Balanse 31.12.2023

Trelasten Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	11	112 526 094	112 526 094
Tomt	11	12 342 000	12 342 000
Sum varige driftsmidler		124 868 094	124 868 094
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd		532 330	520 233
Sum finansielle anleggsmidler		532 330	520 233
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>125 400 423</b>	<b>125 388 326</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		173 963	181 436
Kundefordringer		8 582	0
Andre fordringer		3 352	7 875
Sum fordringer		185 897	189 311
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 587 519	1 426 202
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 773 416</b>	<b>1 615 514</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>127 173 840</b>	<b>127 003 840</b>

Balanserapport 2023 for Trelasten Borettslag



## Balanse 31.12.2023

Trelasten Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	12	5 000	5 000
Annen egenkapital	13	26 025 676	23 725 197
<b>Sum egenkapital</b>		<b>26 030 676</b>	<b>23 730 197</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Vedlikeholdsavsetninger		532 330	520 233
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 16	7 710 271	8 671 505
IN-Gjeld	14, 16	30 075 539	31 051 189
Borettsinnskudd	15, 16	62 693 000	62 693 000
Sum langsiktig gjeld		101 011 139	102 935 926
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		83 113	272 460
Annen kortsiktig gjeld	17	48 911	65 257
Sum kortsiktig gjeld		132 025	337 717
<b>Sum gjeld</b>		<b>101 143 163</b>	<b>103 273 644</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>127 173 840</b>	<b>127 003 840</b>

Trelasten Borettslag

Pål Haukedahl  
Styrets leder

Bente Mai Stern Bergersen  
Styremedlem

Jan Roger Skyttesæter  
Styremedlem

Stein Idar Stokke  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Trelasten Borettslag



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

## Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	2 510 187	2 396 340	2 516 270	2 616 921
3611 Andel renter IN	414 900	254 544	420 972	441 000
3612 Andel avdrag IN	410 868	479 371	431 056	398 004
3615 Avregning andel renter IN	-28 053	0	0	0
3616 Avregning andel avdrag IN	-1 420	0	0	0
3631 Fjernvarme	119 451	207 174	130 000	110 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>3 425 933</b>	<b>3 337 429</b>	<b>3 498 298</b>	<b>3 565 925</b>

Avregning på andel renter og avdrag IN for 2023 har vist det ble krevd inn for mye i løpet av året. Dette er blitt avsatt i regnskapet som en gjeld og blir tilbakebetalt til andelseiere med fellesgjeld på sin andel pr 31.12.2023.



## Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	100 000	75 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	10 575	10 575	14 100
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>114 100</b>	<b>85 575</b>	<b>110 575</b>	<b>114 100</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	5 000	5 000	5 500	6 100
Forretningsførerhonorar	111 229	111 024	116 065	116 076
Andre forvaltningstjenester	14 025	18 596	14 025	15 500
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>130 254</b>	<b>134 620</b>	<b>135 590</b>	<b>137 676</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 4 Kontingenter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kontingent NBBL	20 402	20 403	20 403	2 904
Kontingent BORI	0	0	0	17 508
Andre kontingenter	2 900	2 650	0	4 000
<b>Sum kontingenter</b>	<b>23 302</b>	<b>23 053</b>	<b>20 403</b>	<b>24 412</b>



## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Vedlikehold bygg	98 901	74 424	80 000	60 000
Vedlikehold VVS	0	112 500	20 000	20 000
Vedlikehold elektro	6 284	29 308	20 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	35 500	25 000	89 000
Vedlikehold heis	58 969	127 752	96 000	80 000
Vedlikehold garasjer	52 950	33 861	60 000	60 000
Vedlikehold varmeanlegg	48 350	52 470	56 150	80 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	30 000	25 000
Vedlikehold eiendom	0	2 979	0	30 000
Vedlikehold ventilasjon	15 940	39 310	75 000	0
Vedlikehold brannsikring	15 678	14 544	0	50 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	23 196	47 464	30 000	30 000
Avsetning vedlikeholdsfond	12 097	3 611	0	0
Egenandel forsikringsskader	0	0	10 000	20 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>332 366</b>	<b>573 723</b>	<b>502 150</b>	<b>564 000</b>

## Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Kommunale avgifter	482 109	606 909	771 500	500 000
Eiendomsskatt	163 506	0	0	185 000
<b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b>	<b>645 615</b>	<b>606 909</b>	<b>771 500</b>	<b>685 000</b>

## Note 7 Energi og fyring

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Elektrisitet (strøm)	255 469	270 821	250 000	260 000
Gass	92 663	0	0	100 000
Fyringsolje	0	73 279	120 000	0
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>348 132</b>	<b>344 100</b>	<b>370 000</b>	<b>360 000</b>



## Note 8 Kabel-TV og telefoni

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Kabel TV/bredbånd	253 237	193 938	200 000	220 000
<b>Sum kabel-TV og telefoni</b>	<b>253 237</b>	<b>193 938</b>	<b>200 000</b>	<b>220 000</b>

## Note 9 Driftskostnader

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Vaktmestertjenester	252 942	257 403	270 050	240 000
Renholdstjenester	-568	0	0	0
Gressklipping	27 500	0	0	27 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>279 875</b>	<b>257 403</b>	<b>270 050</b>	<b>267 000</b>

## Note 10 Andre driftskostnader

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Driftskostnader lokaler	2 438	0	0	0
Søppeltømming/container	3 506	8 096	9 000	10 000
Lyspærer, sikringer etc	40 652	0	5 000	6 000
Driftskostnader	0	-5 187	0	0
Nøkler, låser og skilt	0	879	1 000	2 200
Generalforsamling/årsmøte	3 894	7 090	8 000	9 000
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	2 400
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>52 888</b>	<b>13 279</b>	<b>25 400</b>	<b>29 600</b>



## Note 11 Anleggsmidler

	<b>Tomter</b>	<b>Bygninger</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	12 342 000	112 562 094
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	12 342 000	112 562 094
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Bokført verdi pr.31.12	12 342 000	112 562 094
Anskaffelsesår	2005	2005
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0

Det er avsatt til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold som ikke dekkes av vedlikeholdsavsetningen blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

## Note 12 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 5 000 fordelt på 50 à kr. 100.

## Note 13 Opptjent egenkapital

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	23 725 197	21 312 197
Tilført til/fra EK fra årets resultat	2 300 479	2 413 000
Sum opptjent egenkapital 31.12	26 025 676	23 725 197



**Note 14 Pantelån**

<b>Kreditor:</b>	<b>DnB Bank ASA</b>
Formål:	
<b>Lånenummer:</b>	<b>12131179454</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2007
Rentesats:	5,49 %
Beregnet innfridd:	30.06.2037
Oppr. Lånebeløp:	62 880 000
Lånesaldo 01.01:	8 671 505
Avdrag i perioden:	409 448
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>7 710 271</b>
Saldo 5 år frem i tid:	5 488 772
Andelssaldo 01.01:	31 051 189
Innbetalt IN i perioden:	551 786
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	1 527 436
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>30 075 539</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>37 785 810</b>

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).

Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

**Note 15 Borettsinnskudd**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.



## Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	100 478 809	102 415 693
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	124 868 094	124 868 094

### **Pant og sikkerhetsstillelse**

Tinglyst pant i henhold til panteattesten	177 693 000	177 693 000
---	-------------	-------------

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

## Note 17 Annen kortsiktig gjeld

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Påløpt rente	3 479	1 943
Andre påløpte kostnader	15 940	0
Annen kortsiktig gjeld	19	0
Kortsiktig gjeld	29 473	63 314
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>48 911</b>	<b>65 257</b>

Kortsiktig gjeld består av avsatt gjeld til andelseiere med registrert andel fellesgjeld pr 31.12.2023, etter avregning på IN-ordning for 2023



## Note 18 Disponible midler

	2023	2022
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>1 277 797</b>	<b>1 018 045</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	2 300 479	2 413 000
Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning	12 097	3 611
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-409 448	-479 389
Nedskrivning IN-gjeld	-1 527 436	-1 673 859
Endringer i andre langsiktige poster	-12 097	-3 611
B. Årets endring i disponible midler	363 595	259 751
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 641 392</b>	<b>1 277 797</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 773 416	1 615 514
- Kortsiktig gjeld	132 025	337 717
= Disponible midler 31.12	<b>1 641 392</b>	<b>1 277 797</b>



## 473 Årsoppgjørspakke 2023 med noter.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Bergersen, Bente Mai Stern	2024-04-02	Stokke, Stein Idar	2024-04-05

Identifikasjon

 bankID™ Bergersen, Bente Mai Stern

Identifikasjon

 bankID™ Stokke, Stein Idar

Navn	Dato	Navn	Dato
Skyttesæter, Jan Roger	2024-04-02	Haukedahl, Pål	2024-04-02

Identifikasjon

 bankID™ Skyttesæter, Jan Roger

Identifikasjon

 bankID™ Haukedahl, Pål



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Trelasten Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trelasten Borettslag som viser et overskudd på NOK 2 300 479. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## *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>.

Lillestrøm, 9. april 2024  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

*Norwegian Buypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

04/09/2024 16:48:52

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



## VEDTEKTER FOR TRELASTEN BORETTSLAG

Org.nr. 984 058 063 tilknyttet BORI BBL, vedtatt på generalforsamling 15.05.2024, sist endret 01.11.2011.

### 1. Innledende bestemmelser

#### a. Formål

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

#### b. Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold.

- i. Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.
- ii. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### a. Andeler og andelseiere

- i. Andelene skal være på kroner 100 – ett hundre kroner.
- ii. Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Likevel kan BORI BBL eller selskap eid av BORI BBL eie inntil 20 % av andelene i borettslaget.
- iii. Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- iv. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### b. Sameie i andel

- i. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- ii. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes pkt. 4-2.

#### c. Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- i. En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- ii. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- iii. Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

- iv. 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.
- v. Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### 3. Forkjøpsrett

#### a. Hovedregel for forkjøpsrett

- i. Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- ii. 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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.
- iii. Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### b. Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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 skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

#### c. Nærmere om forkjøpsretten

- i. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- ii. Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- iii. Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- iv. Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.



#### 4. Borett og bruksoverlating

##### a. Boretten

- i. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- ii. Andelseieren kan ikke benytte boligen til et annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- iii. 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.
- iv. 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.
- v. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget.
- vi. Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.
- vii. Ved korttidsleie plikter andelseier på forhånd å melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

##### b. Bruksoverlating

- i. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- ii. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  1. andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.
  2. andelseieren er en juridisk person
  3. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  4. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  5. det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- iii. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- iv. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- v. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget

## 5. Vedlikehold

### a. Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- i. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører til boligen, i forsvarlig stand og vedlikehold slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- ii. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting 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.
- iii. Andelseieren har også ansvaret for opp staking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkonger og lignende.
- iv. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- v. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- vi. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- vii. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- viii. Produkter/hjelpemidler installert av Nav eller andre. Dersom beboere av helsemessige årsaker får innvilget døråpnere eller andre innretninger som skal monteres, står beboer ansvarlig for all service og alle driftskostnader. Beboer plikter å oppbevare originalt utstyr for tilbake stilling. Når utstyret skal demonteres plikter beboer for egen regning å sette alt tilbake i opprinnelig standard.

### b. Borettslagets vedlikeholdsplikt

- i. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- ii. 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.
- iii. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon



eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

- iv. 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 bruk av boligen.
- v. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### a. 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.

### b. Pålegg om salg

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 laget rett til å kreve andelen solgt.

### c. Fravikelse

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### a. Felleskostnader

- i. Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- ii. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.
- iii. Kostnader til kabel-tv og bredbånd fordeles likt på hver andelseier. Avtaler med leverandør om utvidede leveranser, dekkes av den enkelte andelseier.
- iv. Innkreving av felleskostnader til dekning av renter og avdrag på lån (lånekostnader) reguleres fortløpende i tråd med de til enhver tid gjeldende lånevilkår og uavhengig av generelle felleskostnader til drift. Det gis ikke særskilt varsel om endring av lånekostnadene. Innkrevingen avregnes ikke mot faktiske lånekostnader uten at det er inngått tilleggsavtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) eller avregningslån.



## b. Borettslagets pantesikkerhet

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

## 8. Styret og dets vedtak

### a. Styret

- i. Borettslaget skal ha et styre som minst består av 1 styreleder, 3 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styret kan ved generalforsamlingen endre antall styremedlemmer, og antall varamedlemmer.
- ii. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er ett eller to år, men skal alltid overlappe slik at ikke alle er på valg samme år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- iii. Boligbyggelaget har rett til å oppnevne et styremedlem med varamedlem. Ellers velges styret av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### b. Styrets oppgaver

- i. 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.
- ii. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- iii. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### c. Styrets vedtak

- i. 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.
- ii. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygg eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget 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,
  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 laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
7. Representasjon og fullmakt  
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### a. Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### a. Tidspunkt for generalforsamling

- i. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- ii. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### b. Varsel om og innkalling til generalforsamling

- i. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- ii. 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.
- iii. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

#### c. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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



## **Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

## **e. Vedtak på generalforsamlingen**

- i. Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- ii. 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.
- iii. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **a. Inhabilitet**

- i. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- ii. Ingen kan selv eller ved 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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **b. Taushetsplikt**

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

### **c. 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 andre andelseiere eller laget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **d. Vedtektsendringer**

- i. Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:



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

**e. 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.



## VEDTEKTER FOR TRELASTEN BORETTSLAG

Org.nr. 984 058 063 tilknyttet BORI BBL, vedtatt på konstituerende generalforsamling 01.11.2011, sist endret **2021-05**.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1.1. Formål

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

#### 1.2. Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold.

- (1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2.1. Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100 – ett hundre kroner.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Likevel kan BORI BBL eller selskap eid av BORI BBL eie inntil 20 % av andelene i borettslaget.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert ett eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### 2.2. Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes pkt. 4-2.

#### 2.3. Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.
- (4) 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.



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

### 3. Forkjøpsrett

#### 3.1. Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### 3.2. Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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 skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

#### 3.3. Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

### 4. Borettslag og bruksoverlating

#### 4.1. Borettslaget

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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 et 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) 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.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget.
- (6) Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.
- (7) Ved korttidsleie plikter andelseier på forhånd å melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

## 4.2. Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne 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 husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5. Vedlikehold

### 5.1. Andelseiernes vedlikeholdsplikt



- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører til boligen, i forsvarlig stand og vedlikehold slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik 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 innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

## 5.2. Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (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 eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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 bruk av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.



## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6.1. 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.

### 6.2. Pålegg om salg

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 laget rett til å kreve andelen solgt.

### 6.3. Fravikelse

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7.1. Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene 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.

### 7.2. Borettslagets pantesikkerhet

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8.1. Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer, og 2 varamedlemmer i prioritert rekkefølge.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velges styret av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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 mist to tredjedels flertall fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygg eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget 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,
  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 laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
  7. Representasjon og fullmakt  
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9.1. Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 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, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9.3. Varsel om og innkalling til generalforsamling

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



- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

#### 9.4. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- (1) Godkjenning av årsberetning fra styret
  - (2) Godkjenning av årsregnskap
  - (3) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
  - (4) Eventuelt valg av revisor
  - (5) Fastsetting av godtgjørelse til styretAndre saker som er nevnt i innkallingenMøteledelse og protokoll
- Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### 9.6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### 9.7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres 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 delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg 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 laget for vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesser 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 andre andelseiere eller laget.

### 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 boligbyggelaget, 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.