



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	968 597 531
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	NESLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Tærudgata 16 2004 LILLESTRØM

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:	Anja
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	24.04.2025

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, 29.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	7 338 543	6 439 081
Annen driftsinntekt	2,11, 12	303 782	468 729
Sum inntekter		7 642 326	6 907 810
Kostnader			
Lønnskostnad	3	287 750	251 020
Annen driftskostnad	4,5,6,7	3 871 018	3 717 043
Sum kostnader		4 158 768	3 968 063
Driftsresultat		3 483 558	2 939 746
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 302	8 253
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		2 965 351	2 467 908
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-2 951 049	-2 459 655
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		532 509	480 091
Totalresultat		532 509	480 091
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	10	532 509	480 091
Sum overføringer og disponeringer		532 509	480 091



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	8, 14	71 060 314	71 060 314
Sum varige driftsmidler		71 060 314	71 060 314
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		71 060 314	71 060 314
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		226 170	124 726
Andre fordringer		651 134	791 678
Sum fordringer		877 304	916 405
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		641 648	730 122
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		641 648	730 122
Sum omløpsmidler		1 518 953	1 646 527
SUM EIENDELER		72 579 267	72 706 841

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	9	8 400	8 400
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	10	15 033 392	15 565 901
Sum opptjent egenkapital		-15 033 392	-15 565 901
Sum egenkapital		-15 024 992	-15 557 501
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12, 14	50 833 366	51 785 596
Øvrig langsiktig gjeld	12, 14,13,	35 944 417	35 735 877
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		86 777 784	87 521 474
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		811 231	696 320
Annen kortsiktig gjeld	15	15 244	46 548
Sum kortsiktig gjeld		826 475	742 868
Sum gjeld		87 604 259	88 264 342
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 579 267	72 706 841



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 583666

Enheten

Organisasjonsnummer: 968 597 531
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NESLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Tærudgata 16
2004 LILLESTRØM

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: Anja
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2025



Organisasjonsnr: 968 597 531
NESLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	7 338 543	6 439 081
Annen driftsinntekt	2, 11, 12	303 782	468 729
Sum inntekter		7 642 326	6 907 810
Kostnader			
Lønnskostnad	3	287 750	251 020
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7	3 871 018	3 717 043
Sum kostnader		4 158 768	3 968 063
Driftsresultat		3 483 558	2 939 746
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 302	8 253
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		2 965 351	2 467 908
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-2 951 049	-2 459 655
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		532 509	480 091
Totalresultat		532 509	480 091
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	10	532 509	480 091
Sum overføringer og disponeringer		532 509	480 091



Organisasjonsnr: 968 597 531
NESLIA 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	8, 14	71 060 314	71 060 314
Sum varige driftsmidler		71 060 314	71 060 314
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		71 060 314	71 060 314
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		226 170	124 726
Andre fordringer		651 134	791 678
Sum fordringer		877 304	916 405
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		641 648	730 122
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		641 648	730 122
Sum omløpsmidler		1 518 953	1 646 527
SUM EIENDELER		72 579 267	72 706 841
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	9	8 400	8 400
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	10	15 033 392	15 565 901
Sum opptjent egenkapital		-15 033 392	-15 565 901
Sum egenkapital		-15 024 992	-15 557 501
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12, 1	50 833 366	51 785 596
Øvrig langsiktig gjeld	12, 14,13	35 944 417	35 735 877
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		86 777 784	87 521 474
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		811 231	696 320
Annen kortsiktig gjeld	15	15 244	46 548
Sum kortsiktig gjeld		826 475	742 868
Sum gjeld		87 604 259	88 264 342
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 579 267	72 706 841



Organisasjonsnr: 968 597 531
NESLIA 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 30 000,- 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

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Neslia Borettslag avholdes 24. april 2025 kl 18:00, Losby Gods, Losbyveien 270.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSMELDING FOR 2024**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Sted, Lørenskog

I styret for Neslia Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR
GENERALFORSAMLING 24. APRIL 2025.**

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSMELDING FOR 2024

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Ingen innkomne forslag

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 1 år

B) Valg av styremedlemmer

C) Valg av varamedlemmer for 1 år

D) Valg av valgkomité for 1 år

E) Andre utvalg

F) Valg av 2 delegat(er) og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling



Neslia Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Britt Ellen Egge-Herje	(valgt for 1 år i 2024)
Styremedlem	: Paal Kristoffersen	(valgt for 1 år i 2024)
Styremedlem	: Morten Pedersen	(valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

	: May Viola Egge-Sund	(valgt for 1 år i 2024)
	: Hilde Bexrud	(valgt for 1 år i 2024)
	: Inger Helen Hoff	(valgt for 1 år i 2024)

Valgkomite:

	: Morten Pedersen (styremedlem)
	: Paal Kristoffersen (styremedlem)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024:

: Britt Ellen Egge-Herje og Pål Kristoffersen

SELSKAPSFØRINGSINFORMASJON

Neslia Borettslag ble stiftet 1996 og har organisasjonsnummer 968597531. Borettslaget består av 84 boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger. Eiendommen har gnr 88, bnr 28 og 29 i Lørenskog kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling er det avholdt 9 styremøter, og 1 beboermøte, diverse SMS-varslinger og info.skriv til andelseiere.

Behandlede saker:

- *Oppfølging av reklamasjoner etter ferdigstilt vedlikeholdsprosjekt i perioden 2020-2022.*



- *Budsjettarbeid og møtevirksomhet med forretningsfører, BORI.*
- *Oppfølging nettbasert HMS-plan, (Helse, Miljø og Sikkerhet), samt kontroller. Styret har deltatt på HMS-kurs i regi av BORI.*
- *Styret har sendt ut Egenkontrollskjema til beboere i uke oktober 2024.*
- *Norsk Brannvern – årskontroll medio desember, sjekk av røyvarslere, bytte batterier.*
- *Innkjøpt nye håndslukkere til alle 84 boenheter i juni 2024.*
- *Fått installert nye rømnings- og ledlys i trappeoppgang - i alle tre blokker.*
- *Oppfølging forsikringsskader.*
- *Sendt ut varsel i desember 2024 om økning av felleskostnader.*
- *Godkjenning av nye tre nye andelseiere.*
- *Løpende vedlikehold.*
- *Vårdugnad fellesområder mai 2024.*
- *Oppfølging leverandøravtaler og avtaler, et kontinuerlig arbeid.*
- *Styret har hatt flere erfaringsutvekslinger med borettslag i nærområdet.*
- *Antall solgte leiligheter: 3*

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

Godkjent av Styret den 18. februar 2025



INFORMASJON OM NESLIA BORETTSLAG

Neslia Borettslag ble stiftet 1996.

Borettslagets styre treffes via e-post: styret@neslia.no

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten håndslukker 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, og tekniske anlegg.

Styret har avtale med BORI angående nettbasert HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet), og kartlegging av borettslaget. Styret har deltatt på HMS-kurs med oppfølging fra BORI.

Egenkontrollskjema ble lagt i postkasser oktober 2024 til beboerne, (skjemaet skulle ikke i retur, kun for egensjekk ift. andelseiers plikt).

Borettslaget har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

ANSATTE OG ARBEIDSMILJØ

Borettslaget har ingen ansatte.

VAKTMESTERTJENESTER OG RENHOLD

Borettslaget har avtale med Bygårdsservice AS om vaktmestertjenester.

VEKERTJENESTE/KAMERAOVERVÅKING

Borettslaget har ingen avtale med vektertjeneste.

PARKERING

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjeanlegg. Hver andel disponerer egen p-plass i garasjeanleggene. Anleggene er klargjort for el-billadere. Hver enkelt beboer kontakter Aneo (www.aneo.com) for oppmontering av el-billader, og inngåelse av abonnementet.

NØKLER

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



BRUKSOVERLATING / UMLEIE

Bruksoverlating må søkes til styret, jfr. Borettslagsloven.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukkingsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

KABEL-TV/BREDBÅND

Tjenesten(e) leveres av TELIA Norge AS.

Telefon til kundeservice: 92405050.

Åpningstider hverdager kl. 08:00-19:00, lørdag kl. 09:00-16:00.

Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se

<https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

ENERGIMERKING

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

Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Vedlikehold	År
Innkjøpt nye håndslukkere til alle 84 boenheter	2024
Nye rømnings- og ledlys i trappeoppgang, i alle tre blokker	2024
Utbedring 1 terrasse i 5. etg. nr. 2, samt 1 terrasse i nr. 3, 3.etg. Nye fliser, membran, støp, nye terrassedører	2022
Oppmontering nye portelefoner med kamera	2022
Uteområder: Felling av store trær langs Nesåsvn. 1-3 og 5-7, samt nr. 2-4	2022
Utbedret alle toppterrasser med nye renner, fliser, påstøp, membran, og nye terrassedører. Skiftet ut skadet panel. Malt opp himlinger på terrasser. Nye renner og sluk på øvrige balkonger. Polyurea er påsmurt alle renner. Skiftet skadet panel. Nye nedløpsrør i blokk A, B og C.	2021/2022
Maling av blokk, A, B og C – alle fasader og vinduer, sykkelboder	2021/2022
Rens av avløps- og ventilasjonssystem i alle enheter	2021
Ladeanlegg bygget/tilrettelagt av Ohmia Charging (senere Aneo) i blokk A, B og C, for oppmontering av elbilladere etter behov. Anlegget eies/driftes av Aneo	2020
Pilotprosjekt toppterrasse i nr. 5. Membran med oppbrett, toppmembran på terrasse og i renna, påstøp, nye fliser. Murstein fjernet, og murt opp igjen. Skiftet skadet panel. Ny terrassedør	2020
Kapping/felling av busker og trær langs Nesåsvn. 1-7	2020
Montert ny veibom ved Nesåsvn. Nr. 1	
Toppterrasser utbedret i nr. 1-3, nr. 2-4 og nr. 5-7. Heldekkende membran	2018
Byttet heiswire i nr. 3	2017
Asfaltering av inngangspartier i nr. 1-3, og nr. 5	2016



Oppgradering p-plass ved nr. 1-3, utebelysning og anlagt grillplass mellom nr. 3 og nr. 5	2016
Byttet heisdør i nr. 7	2016
Oppgradering/utbedring av 2 terrasser	2016
Installasjon av avfallsbrønner	2016
Rensking og sikring av fjell ved nr. 7, samt gjerde og port ved nødutgang	2015
Oppgradering av uteområder ved nr. 2-4, ny utendørsbelysning blokk A, B og C	2015
Maling av Blokk A, og bakside av blokk B og C	2015
Byttet heisdør i nr. 3	2015
Byttet heiswire i nr. 2	2014
Asfaltering av diverse områder rundt garasjer	2014
Byttet heisdør i nr. 5	2014
Maling av Blokk B og C (fremside + vinduer på ender)	2014
Isolasjon i garasjer Blokk B og C er kledd med plater	2013
Byttet samtlige dørterskler i trappegangene	2013
Byttet heiswire og heisdør i nr. 4	2013
Skifte av systemlås	2012

Vedlikehold utføres i henhold til Borettslagets planer.

FORSIKRINGER

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m. er forsikret via Profinans/Protector, politenr. 1493719. Vakttelefon: 24131888.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier må selv tegne innboforsikring.



Neslia Borettslag

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Neslia Borettslag org.nr. 968597531



Resultatregnskap 2024

Neslia Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	7 338 543	6 439 081	7 312 303	7 817 304
Annen driftsinntekt	2	98 538	222 366	60 000	60 000
Nedskrivning IN-gjeld	11, 12	205 244	246 363	0	0
Sum driftsinntekter		7 642 326	6 907 810	7 372 303	7 877 304
Kostnader					
Lønnskostnad	3	287 750	251 020	251 000	285 000
Konsulenttjenester	4	166 923	159 547	254 000	254 000
Kontingenter	5	34 334	34 334	35 000	35 000
Rep og vedlikehold	6	668 383	823 111	527 998	588 000
Forsikringer		229 403	216 077	214 000	254 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		1 639 809	1 367 885	1 450 000	1 800 000
Energi og fyring		165 759	227 369	260 000	260 000
Kabel-TV og telefoni		394 068	375 037	375 000	403 000
Driftskostnader		420 284	364 367	360 000	370 000
Andre driftskostnader	7	152 054	149 317	96 000	123 000
Sum driftskostnader		4 158 768	3 968 063	3 822 998	4 372 000
Driftsresultat før finansposter		3 483 558	2 939 746	3 549 305	3 505 304
Finansielle poster					
Finansinntekt		14 302	8 253	0	0
Finanskostnad		2 965 351	2 467 908	2 788 000	2 882 000
Sum finansposter		-2 951 049	-2 459 655	-2 788 000	-2 882 000
Årsresultat		532 509	480 091	761 305	623 304
Overført udekket tap	10	532 509	480 091	0	0
Sum disponering		532 509	480 091	0	0

Resultatrapport 2024 for Neslia Borettslag



Balanse 31.12.2024

Neslia Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 14	71 060 314	71 060 314
Sum varige driftsmidler		71 060 314	71 060 314
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		71 060 314	71 060 314
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		651 134	619 324
Kundefordringer		226 170	124 726
Andre fordringer		0	172 355
Sum fordringer		877 304	916 405
Bankinnskudd, kasse o.l.		641 648	730 122
Sum omløpsmidler		1 518 953	1 646 527
SUM EIENDELER		72 579 267	72 706 841

Balanserapport 2024 for Neslia Borettslag



Balanse 31.12.2024

Neslia Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	9	8 400	8 400
Udekket tap	10	-15 033 392	-15 565 901
Sum egenkapital		-15 024 992	-15 557 501
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12, 14	50 833 366	51 785 596
IN-Gjeld	12, 14	10 770 967	10 562 427
Borettsinnskudd	13, 14	25 173 450	25 173 450
Sum langsiktig gjeld		86 777 784	87 521 474
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		811 231	696 320
Annen kortsiktig gjeld	15	15 244	46 548
Sum kortsiktig gjeld		826 475	742 868
Sum gjeld		87 604 259	88 264 342
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 579 267	72 706 841

Neslia Borettslag

Britt Ellen Egge-Herje
Styrets leder

Paal Eskild Kristoffersen
Styremedlem

Morten Pedersen
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Neslia 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 30 000,- 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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	3 829 248	3 518 496	3 829 304	4 335 304
Stipulerte renter	1 287 648	799 920	1 287 999	1 382 000
Kabel TV/bredbånd	90 720	90 720	90 000	0
Andel renter IN	1 580 648	1 131 900	1 500 000	1 500 000
Andel avdrag IN	538 265	719 340	600 000	600 000
Avregning andel renter IN	7	208 181	0	0
Avregning andel avdrag IN	8	-35 827	0	0
Strøm	12 000	6 350	5 000	0
Sum felleskostnader	7 338 543	6 439 081	7 312 303	7 817 304

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter (skadeoppgjør)	18 538	0	0	0
Andre inntekter	21 000	222 366	0	0
Nøkler/låser/skilt	5 000	0	0	0
Antenneleie	54 000	0	60 000	60 000
Sum andre driftsinntekter	98 538	222 366	60 000	60 000

Andre inntekter 2024 kr. 21 000 er etterfakturering av strøm antenneleie 2023.



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	250 000	220 000	220 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	35 250	31 020	31 000	35 000
Gave til ansatte/styret, fradragsberettiget	2 500	0	0	0
Sum lønnskostnader	287 750	251 020	251 000	285 000

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024.

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 688	5 625	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar	137 210	131 494	170 000	170 000
Andre forvaltningstjenester	14 025	19 095	8 000	8 000
Juridisk bistand	0	0	5 000	5 000
Teknisk bistand	0	0	5 000	5 000
Vedlikeholdsplan	0	0	50 000	50 000
HMS	10 000	3 333	10 000	10 000
Sum konsulenttjenester	166 923	159 547	254 000	254 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	4 934	4 934	5 000	5 000
Kontingent BORI	29 400	29 400	30 000	30 000
Sum kontingenter	34 334	34 334	35 000	35 000



Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	165 643	153 151	50 000	50 000
Vedlikehold VVS	49 303	50 796	9 999	50 000
Vedlikehold elektro	67 800	2 500	5 000	5 000
Vedlikehold utvendig anlegg	5 620	0	20 000	20 000
Vedlikehold heis	216 704	171 525	250 000	250 000
Vedlikehold lokaler	869	2 800	0	0
Vedlikehold garasjer	19 815	95 765	30 000	30 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	26 000	10 000	10 000
Vedlikehold brannsikring	96 754	72 835	40 000	30 000
Dugnadskostnader	0	0	3 000	3 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	6 876	0	0	0
Egenandel forsikringsskader	39 000	0	10 000	40 000
Større vedlikehold/påkostninger	0	247 738	99 999	100 000
Sum vedlikeholdskostnader	668 383	823 111	527 998	588 000



Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader lokaler	838	0	0	0
Skadedyrbekjempelse	46 770	34 872	25 000	30 000
Søppeltømming/container	17 186	20 833	20 000	20 000
Lyspærer, sikringer etc	3 031	0	2 000	2 000
Verktøy og redskaper	28 330	0	2 000	2 000
Inventar	883	14 151	0	0
Datautstyr og programvare	0	0	2 000	2 000
Nøkler, låser og skilt	275	32 953	15 000	10 000
Annet driftsmateriale	5 380	0	0	0
Kontorrekvisita	0	12 041	6 000	6 000
Lisenser/software	6 556	6 805	5 000	5 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	13 990	4 000	10 000
Kostnader tillitsvalgte	1 428	515	6 000	6 000
Generalforsamling/årsmøte	22 321	0	6 000	25 000
Velferdskostnader	6 666	3 397	0	1 000
Annen kontorkostnad	6 390	3 760	0	1 000
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	6 000	6 000	3 000	3 000
Sum andre driftskostnader	152 054	149 317	96 000	123 000



Note 8 Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01	71 060 314
Anskaffelseskost pr.31.12	71 060 314
Bokført verdi pr.31.12	71 060 314
Anskaffelsesår	1995

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

Note 9 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 8 400 fordelt på 84 à kr. 100.

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-15 565 901	-16 045 992
Tilført til/fra EK fra årets resultat	532 509	480 091
Sum opptjent egenkapital 31.12	-15 033 392	-15 565 901
Udekket tap 31.12	-15 033 392	-15 565 901

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.



Note 11 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Pantelån med IN	26 755 782	27 708 012
Pantelån	24 077 584	24 077 584
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	50 833 366	51 785 596

Note 12 Pantelån

BOLIGBANKEN ASA 96660151246

Renter 31.12.24: 5,75%, løpetid 30 år

Opprinnelig lånebeløp 2022

25 000 000

Nedbetalt tidligere

922 382

Nedbetalt i år (avdragsfrihet tom 30.06.2027)

0

Lånesaldo 31.12.24

24 077 584

Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2052

BOLIGBANKEN ASA 96660155837 (IN lån)

Renter 31.12.24: 5,75%, løpetid 37 år

Opprinnelig lånebeløp 2010

49 500 000

Nedbetalt tidligere

21 791 897

Nedbetalt i år

538 446

Innbetalt IN i perioden

413 784

Lånesaldo 31.12.24

26 755 782

Beregnet innfrielsesdato: 30.12.2046

Andelssaldo 01.01

10 562 427

Innbetalt IN i perioden

413 784

Nedskrevet andelssaldo i perioden

205 244

Andelssaldo 31.12

10 770 967

Sum langsiktig gjeld pr. 31.12.2024

50 833 366

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 13 Borettsinnskudd

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

Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	86 777 784	87 521 474
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	71 060 314	71 060 314
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	99 673 450	99 673 450

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Påløpt rente	7 822	7 896
Andre påløpte kostnader	0	17 884
Avsatte påløpte kostnader	7 422	0
Annen kortsiktig gjeld	0	17 968
Kortsiktig gjeld	0	2 800
Sum annen kortsiktig gjeld	15 244	46 548



Note 16 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	903 659	1 356 608
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	532 509	480 091
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-538 446	-686 677
Nedskrivning IN-gjeld	-205 244	-246 363
B. Årets endring i disponible midler	-211 182	-452 949
C. Disponible midler 31.12	692 477	903 659
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 518 953	1 646 527
- Kortsiktig gjeld	826 475	742 868
= Disponible midler 31.12	692 477	903 659



37 12 Årsoppgjør 2024.pdf

Navn Dato
Pedersen, Morten 2025-03-13

Identifikasjon

 bankID™ Pedersen, Morten

Navn Dato
Kristoffersen, Paal Eskild 2025-03-12

Identifikasjon

 bankID™ Kristoffersen, Paal Eskild

Navn Dato
Egge-Herje, Britt Ellen 2025-03-13

Identifikasjon

 bankID™ Egge-Herje, Britt Ellen



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



Til generalforsamlingen i Neslia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Neslia Borettslag som viser et overskudd på NOK 532 509. Årsregnskapet 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 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
Nettside: 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, 18. mars 2025
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
Nettside: 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



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

18.03.2025 20:11:37

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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 følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

1. Som styreleder foreslås:

Navn: Britt Ellen Egge-Herje..... for 1 år (på valg)

2. Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn: Morten Pedersen..... Ikke på valg

2. Navn: Paal Kristoffersen..... for 1 år (på valg)

3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: May Viola Egge-Sund..... for 1 år Adresse.....

2. Navn: Inger Helen Hoff..... for 1 år Adresse.....

3. Navn: Hilde Bexrud..... for 1 år Adresse.....

4. Som valgkomité foreslås:

1. Navn: Paal Kristoffersen..... Adresse.....

2. Navn: Morten Pedersen..... Adresse.....

5. Som delegat til BORIs generalforsamling foreslås:

1. Navn: Britt Ellen Egge-Herje..... Adresse.....

2. Navn: Paal Kristoffersen Adresse.....

Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås:

1. Navn: Morten Pedersen Adresse.....

Dato 12/2-2025

I valgkomitéen for Neslia Borettslag

Morten Pedersen Paal Kristoffersen.....

*) Utdrag av vedtektene for BORI § 5-4 delegerte:

"Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem med tillegg av en delegert med varamedlem for hvert fylte 50-tall andelseiere".

Delegatantallet fremkommer på følgende vis:

- 01 - 49 andeler: 1 representant
- 50 - 99 andeler: 2 representanter
- 100 - 149 andeler: 3 representanter
- 150 - 199 andeler: 4 representanter
- 200 - 249 andeler: 5 representanter
- 250 - 299 andeler: 6 representanter
- 300 - 349 andeler: 7 representanter
- 350 - 399 andeler: 8 representanter



HUSORDENSREGLER FOR NESLIA BORETTSLAG

Vedtatt ved Generalforsamling 2. mars 2010

1 Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2 Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2300 – 0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter kl. 2300, varsles beboerne i tilstøtende leiligheter i god tid. Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i leiligheten som medfører støvende arbeid, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet 0700 – 2000 på hverdager og 1300 – 1800 på lørdager, søndager og helligdager.

3 Bruk av leiligheten og evt. tilknyttede arealer

At leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

At stoppekran anmodes å stenges ved fravær som varer 3 dager eller mer.

At ventiler på kjøkken, stue og soverom holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i leiligheten.

At avtrekksviften rengjøres hvert år (filter og skovlene på motor) på grunn av brannfare.

Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.

Du kan grille på terrassen når det brukes el- eller gassgrill.

Ta hensyn til øvrige beboere (stekos/røyk), og vær oppmerksom på brannfaren.

Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

At risting av tøy, teppebanking og lignende fra terrasser eller gjennom vinduer ikke forekommer.

At terrassen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.

Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra terrassen samt holde avløp åpne.

Det er tillatt med blomsterkasser på terrassen når de henger på innsiden av rekkverket. Jord i blomsterkassene må skiftes hvert år, bl.a. for problemer med mark.

Andelseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger eller utearealer, sette opp levegger, varmpumper eller lignende. Borettslaget er tilknyttet et kabelnett med rikt utvalg av TV-kanaler. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne eller lignende på utvendig veggflate, terrasser eller andre steder på borettslagets eiendom.

Arbeid med golv, herunder skifte av membran, legging av ny membran, varmekabler og skifte av sluk, skal alltid utføres av autoriserte fagarbeidere. At arbeid er faglig utført, skal dokumenteres med samsvarserklæring/våtromssertifikat osv., dvs. at arbeidene er utført i henhold til gjeldende regler. Alle endringer av bad skal godkjennes av styret som kan gi anbefalinger i forhold til hvilke regler som gjelder i laget. Brudd på dette punktet vil juridisk være brudd på husleiekontrakten og vedlikeholdspikten/husordensreglene.

Det foreligger forskrifter (1999) som stiller krav til at alt elektrisk arbeid skal utføres av autorisert fagpersonell. Det skal utarbeides samsvars- erklæring som eier/beboer har plikt til å oppbevare ved eventuell kontroll av el-tilsynet eller andre. Dersom dette ikke overholdes er det å betrakte som brudd på husleiekontrakten/ husordensreglene.

4 Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealer.

Restavfall legges i borettslagets container merket

”restavfall”, papir/papp i cont. merket ”papir”.

Avfall skal ikke settes utenfor containerne.

Fellessarealene holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler plasseres i sykkelstativ (rom under trapp) eller på garasje plass. Sykler skal ikke settes i gangareal (utenfor leilighetene).

Det er røykeforbud i fellesareal (ganger, trapper, heiser og garasjearealer), jf røykeloven.

Mat for dyr/fugler skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til området.

Forbudet gjelder også mating av fugler på terrassen.

Fellesdører, garasjedører og inngangsdører skal alltid være låst.

5 Kjøring og parkering

Kjøring og parkering på gangveiene og foran blokkene er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Bom skal lukkes etter inn- og utkjøring.

Tildelt garasje plass skal benyttes før fellesparkering ute.

Gjeste parkeringen er for beboernes gjester. Beboere kan bytte/leie ut garasjeplasser innad i borettslaget. Styret skal informeres.

De 6 handicap-plassene (2 i hver garasje) tildeles av styret etter behov.

Det skal ikke parkeres større nyttekjøretøy på borettslagets område. Campingvogner. Båter, tilhengere, uregistrerte motorkjøretøy og lignende skal ikke henses på lagets område.

6 Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier sørges for at dyret ikke er til sjanse for øvrige beboere. Ekskrementer etter dyret skal fjernes,- husk tilsyn/båndtvang. Båndtvang gjelder hele året på borettslagets område.

7 Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.



Vedtekter for Neslia Borettslag

org nr 968 597 531.

tilknyttet **Boligbyggelaget Romerike**

vedtatt på konstituerende generalforsamling 26.mars 1998, sist endret på ordinær generalforsamling den 18. april 2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike.

(3) Styret er ansvarlig for at borettslaget har en autorisert forretningsfører. Styret står fritt til å velge den leverandør de mener gir de beste tjenestene basert på innhentede tilbud.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(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 blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse 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 et 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 punkt 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 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. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(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 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) Generalforsamlingen vedtar/fastsetter ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

(1) 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 boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde 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 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 innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(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 bruker av boligen. Dersom enkelte beboere ikke overholder avtaler med leverandører av vedlikeholdstjenester som er felles vedtatt for borettslaget i styremøte eller ved generalforsamling, skal de faktiske merkostnader dette påfører borettslaget belastes den aktuelle beboer. Styret og forretningsfører gis fullmakt til å innkreve disse kostnader på lik linje med øvrige felleskostnader i borettslaget

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

(6) Styret gis fullmakt til å innhente tilbud på vedlikehold tilsvarende det styret mener kunne vært utført på dugnad. Kostnaden for dette kan ved behov belastes felles driftskostnader slik at nødvendig vedlikehold blir utført. Styret gis videre fullmakt til å belønne de andelseiere som bidrar med dugnadsarbeid for laget, med en sum tilsvarende 1/84 del av den estimerte kostnaden, i form av reduserte felleskostnader el. Videre gis styret fullmakt til å honorere de beboere som bidrar vesentlig utover normal innsats, med en stipulert timesats basert på medgått tid.

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

(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 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 besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år. De øvrige styremedlemmene velges for to år. Styremedlem kan gjenvelges, og velges for ett eller to år. Varamedlemmer velges for ett år, og kan gjenvelges for ett år.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan ved behov velge en 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 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.

8-4 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

- 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 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.

9-6 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 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 laget. Det samme gjelder avstemning 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 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 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.

12. Valgkomiteens sammensetning og arbeid

12-1 Instruks for valgkomitéen

Valgkomitéen skal:

- Velges av den ordinære generalforsamlingen.
- Bestå av 2-4 andelseiere (primært en fra hver blokk).
- Blant sine medlemmer velge en leder. Styret varsles om valget.
- Før 1.januar hvert år avklare behovet for nye styremedlemmer, varamedlemmer og medlemmer til valgkomitéen.
- Publisere aktuelle verv for alle beboere gjennom oppslag eller rundskriv, selv om sittende styre-/varamedlemmer og medlemmer av valgkomitéen ønsker gjenvalg.
- Påse at det ikke er inhabilitet ift. styrets medlemmer og varamedlemmer eller medlemmer av valgkomitéen, ved at disse har nære familierelasjoner eller sammenfallende økonomiske interesser.
- Før 15. mars hvert år sende sin innstilling til styret.