



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 346 365  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: NESELVA HAGEBY 1 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Leif Tronstads plass 6  
1337 SANDVIKA

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 19.08.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 018 476	
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 018 476</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 126 517	
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 126 517</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>891 959</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		349	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>349</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>349</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>892 308</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>892 308</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>892 308</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		892 308	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>892 308</b>	



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		53 185	
Sum fordringer		53 185	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 768 591	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 768 591	
Sum omløpsmidler		1 821 776	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 821 776</b>	<b>0</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		892 308	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>892 308</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>892 308</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		396 629	
Annen kortsiktig gjeld		532 839	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>929 468</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>929 468</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 821 776</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 479521

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 346 365  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: NESELVA HAGEBY 1 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Leif Tronstads plass 6  
1337 SANDVIKA

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 13.07.2021



Organisasjonsnr: 925 346 365  
NESELVA HAGEBY 1 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 018 476	
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 018 476</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 126 517	
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 126 517</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>891 959</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		349	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>349</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>349</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>892 308</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>892 308</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>892 308</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		892 308	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>892 308</b>	



Organisasjonsnr: 925 346 365  
NESELVA HAGEBY 1 BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		53 185	
Sum fordringer		53 185	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 768 591	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 768 591	
Sum omløpsmidler		1 821 776	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 821 776</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		892 308	
Sum opptjent egenkapital		892 308	



Sum egenkapital	892 308	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	396 629	
Annen kortsiktig gjeld	532 839	
Sum kortsiktig gjeld	929 468	0
Sum gjeld	929 468	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 821 776	0



Organisasjonsnr: 925 346 365  
NESELVA HAGEBY 1 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

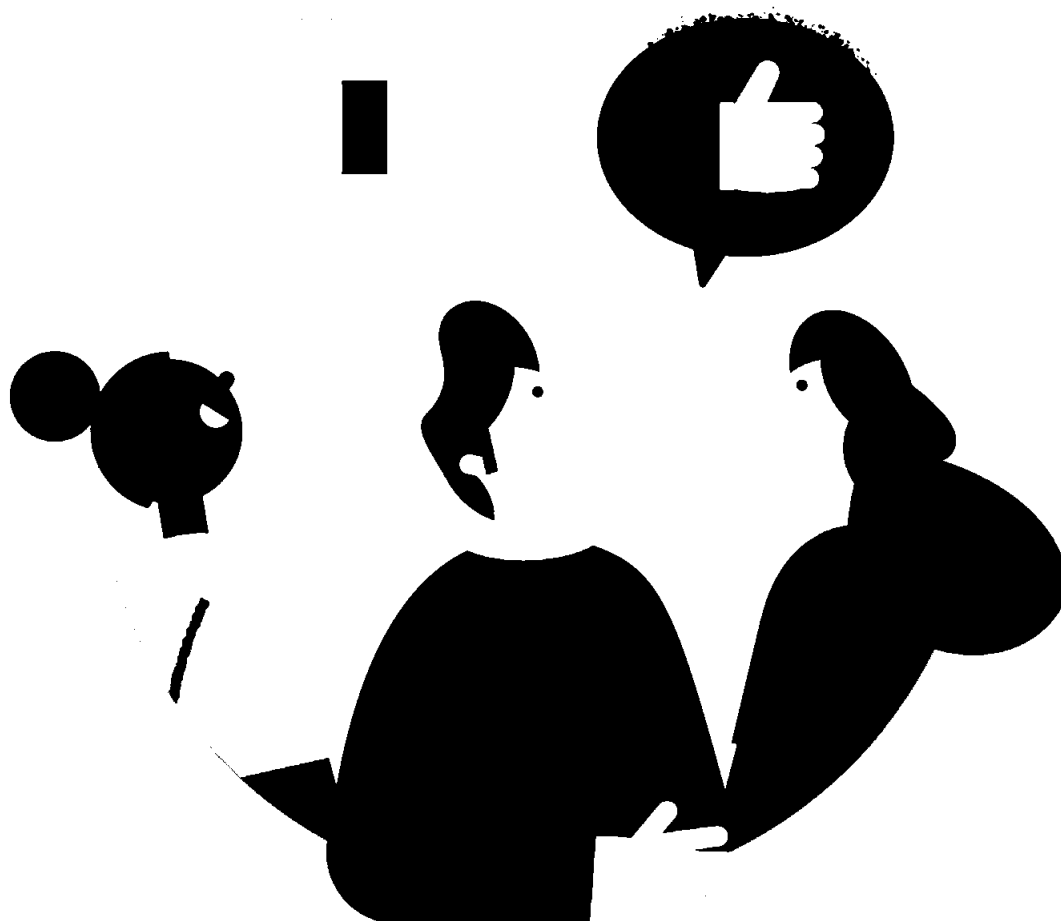
Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Neselva Hageby 1 Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 15. juni - 18. juni 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Neselva Hageby 1 Boligsameie. Avstemningen åpner 15. juni kl. 09:00 og lukker 18. juni kl. 17:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/2926>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Vedtektsbehandling
6. Husordensregler
7. Legge til 'Valgkomité' til vedtektene
8. Valgkomité
9. Søknad om utvidelse av terrasser på G-bygget
10. Montering av "tak" over terrassedører som ikke har tak over seg
11. Beboermøte
12. Flytting av utendørsmonterte postkasser inn i oppgangene
13. Skilting
14. Forslag til endring av "Veiledning for montering av utstyr for solskjerming"
15. Videoovervåkning av garasje/bodområde
16. Redusere tilgang til bodområdene
17. Belysning ved avfallsstasjonen ved enden av G-blokken
18. Publisering av protokoller fra styremøter - unntatt saker som er personsensitive
19. Informasjon fra styret om styrets pågående, og planlagte, arbeidsoppgaver

Med vennlig hilsen,

**Styret i Neselva Hageby 1 Boligsameie**

Tormod Strand

Jan Gustavsen

Kim Richard Henden Klem

Stian Wolden Nilsen

Judith Ellen Zelasko Warset



Judith Ellen Zelasko Warset



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Stian Nilsen og Jan Erik Andersen velges.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 175.000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 175.000



Sak 4

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 2926 Årsrapport og årsregnskap 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden ekstraordinært årsmøte 19.6.2020 har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tormod Strand	Elvetangen 24
Styremedlem	Stian Wolden Nilsen	Elvetangen 22
Styremedlem	Judith Warset	Elvetangen 26
Styremedlem	Kirsti Elisabeth Zeiner-Gundersen	Elvetangen 7

I det ekstraordinære årsmøtet avholdt 26 april 2021 ble følgende medlemmer valg:

Styremedlem	Jan Gustavsen	Elvetangen 16
Styremedlem	Kim Richard Henden Klem	Elvetangen 19
Varamedlem	Jan Erik Andersen	Elvetangen 14
Varamedlem	Anniken Engelsen	Elvetangen 21

Etter det ekstraordinære årsmøtet valgte Kirsti Elisabeth Zeiner-Gundersen å trekke seg styret på grunn av manglende tid til gjennomføring av styreoppgaver.

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Neselva Hageby 1 Boligsameie

Sameiet består av 123 boligseksjoner, 1 næringsseksjon for parkering og 1 næringsseksjon for boder i eiendommen gnr. 32, bnr. 283 i Asker kommune.

Neselva Hageby 1 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925346365, og ligger i ASKER kommune med følgende adresser:

Elvetangen 12 - 30  
Elvetangen 5 - 21

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebyggelse eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Neselva Hageby 1 Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC.



## Styrets arbeid

Under følger en punktliste over oppgaver styret har arbeidet med det siste året:

- Befaring av fellesarealer for byggene A, B, C, D og E i tillegg til garasjeanlegg og utearealene.
- Innhenting av tilbud for hjelp ved overtagelse av fellesarealer og utomhus arealer
- Inngå nye service avtaler for blant annet: heisanlegget, sprinkleranlegg, brannslukningsutstyr, alarm og branntjeneste, VVS-anlegg, ventilasjonsanlegg, fyringsanlegg, brønnpark, garasjeanlegg, callinganlegg, dørautomatikken, alarmlinjer.
- Innhentet anbud og inngå drifts og vedlikeholdsavtale for: Snøbrøyting, vaktmestertjenester, renhold og matter, grøntanlegg utomhus og lekeapparater kontroll.
- Utfører Befaring av Blokk F og G.
- Håndtering av søppel ifm med innflytting av blokk A,B,C, D og E. Bestilling av container ifm innflytting av Block F og G.
- Setting opp av H- nummere utenfor hver leilighet.
- Ordning av ting som måtte fikses/repareres - lyktestolpen, tre som falt over veien, smekklås på sykkelboder osv.
- ordning for bestilling av ekstra hus nøkler. Her har det blitt mye arbeid i forbindelse med kontroll, men styre nå har fått til en lettere løsning via OBOS.
- ordning for bestilling av postkasse skilter
- Retningslinjer for montering av utvendig utstyr for solskjerming, levegger, varmeovner og screens. Oppfølging av seksjonseiere som har valgt andre løsninger enn vedtatt av styret. Vi har bruk mye tid her og innhentet estimer fra 5 forskjellige leverandør.
- Utarbeide avtale med et firma for bestilling og montering ventilasjons filter.
- Organisere, sende ut og følge opp oversikter over tidspunkt for programmering av utstyr for vannmåling i alle 120 leilighetene. Purre og følge opp dette i flere runder. Svare på henvendelser knyttet til dette. Saken tok mye tid.
- Gjennomgang av parkeringsregler fra Asker kommune, setting opp av skilter og undersøkelse av parkeringsvakt.
- Samtaler med utbygger ifm flere mangler på områder (varmt vann, plantegninger, strøm, mm)
- Flere vannlekkasjer i garasjen – diskusjon med utbygger
- En del klager fra beboende ifm røyk, bråk, parkering, vedlikehold mm
- Undersøkte flere muligheter for fakturering av strøm bruk av elbiler. Har deretter bestemt å innføre et system som heter Borettslad og blir snart implementert.
- Innkjøp av vannsuging maskin til vaktmesters bruk i garasjen.
- Undersøkelse av flere selskaper til kontroll av gjesteparkering. Valg falt på VestPark som ble iverksatt rett etter Påske.
- Håndtering av innbrudd i sportsboder og kjellerboder.
- Ordnet vår rengjøring av garasjen og uteområde
- Koordinert avtaler for årlig vedlikehold av dører og heiser.
- Etablering av uteområde gruppe som ordnet flaggstang og flagg til 17.mai. Gruppen jobber fremdeles med forslag til forbedring av uteområde.
- Prisundersøkelse og ordning av vasking av nedgravde søppel kontainer.
- bestilling av sikringsbeslag til sykkel- og boddører.
- Info til beboende om forskjellige ting: varmtvann problematikken, pakkepost innføringen, brannalarm varsling, .....
- Laget forslag til husordensregler



Neselva Hageby 1 Boligsameie

- Laget forslag til styres- vedtektsendringer.
- Utarbeidet branninstruks
- Utredet mulighet og felt trær langs elven i samarbeid med utbygger
- Gjennomgangen av regnskapet med forretningsfører.

I tillegg til oppfølging av vedtak fra årsmøtet (se sakliste) vil styret arbeide med følgende oppgaver det kommende året:

- Gjennomføring av ettårsbefaring av fellesområder i tillegg til oppfølging og utkvittering av mangler funnet under overtagelse.
- Gjennomgå avtaler for service, tjenester og andre kostnader for å sikre at sameiet har en konkurransedyktig pris i forhold til tjenesten som blir levert. Eventuelt inngå nye eller reforhandle avtaler der dette er nødvendig.
- Igangsetting av fakturering av forbruk ved elbillading. Elbilladerne har data for tidligere forbruk og dette vil bli fakturert til den enkelte eier når dette er på plass.
- Igangsette avlesing av forbruk av varmtvann og oppvarming i tillegg til å avregne dette.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2.018476,-. Dette tilsvarer ca. 44% av et normalår hvor samtlige seksjoner er overtatt og betaler felleskostnader i hele regnskapsåret.

Andre inntekter består av oppstartkapital innbetalt av seksjonseierne sammen med kjøpesummen.

Innbetalt A konto beløp for oppvarming og varmt tappevann skal avregnes mot faktisk målt forbruk og er derfor ikke inntektsført, men føres i balansen note 10.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1.126.517,- som samsvarer for driftsresultatet med et periodisert budsjettert tilpasset overnevnte andel av et normalår. For enkelte poster er det noe avvik som er naturlig for et sameie i en oppstartsfase.

Kostnader til fjernvarme skal avregnes mot innbetalt a konto for oppvarming og varmt tappevann og er derfor på tilsvarende måte ikke kostnadsført, men ført i balansen note 10.

Kostnader knyttet til konsulentonorar er i all hovedsak gått til assistanse fra fagpersoner i forbindelse med overtagelse av fellesområder og utomhus areal. Styret har selv ikke sittet på fagkompetanse i enkelte fag og har derfor sett seg nødt til å innhente dette eksternt.



Neselva Hageby 1 Boligsameie

## **Resultat**

Årets resultat på kr 892.308,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Korrigert for innbetalt oppstartkapital på kr 575.000,- var resultatet av ordinær drift kr 317.308,-.

## **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 892.308,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.



Til årsmøtet i Neselva Hageby 1 Boligsameie

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Neselva Hageby 1 Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Neselva Hageby 1 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning - Neselva Hageby 1 Boligsameie



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

---

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

---

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 27. mai 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



Neselva Hageby 1 Boligsameie

## NESELVA HAGEBY 1 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 925 346 365, KUNDENR. 2926

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>				
Innkrevde felleskostnader	2	1 443 476	1 443 000	3 242 000
Andre inntekter	3	575 000	575 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 018 476</b>	<b>2 018 000</b>	<b>3 242 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
Personalkostnader		0	0	-16000
Styreonorar		0	0	-110000
Revisjonshonorar	4	-9 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		0	-67 000	-154 000
Konsulentonorar	5	-140 690	-10 000	-25 000
Drift og vedlikehold	6	-199 378	-330 000	-770 000
Forsikringer		-90 635	-110 000	-200 000
Kommunale avgifter	7	-335 921	-242 000	-830 000
Kostnader sameie/vel		0	-66 000	-50 000
Energi/fyring		-136 633	-55 000	-300 000
TV/bredbånd		0	-7 000	-15 000
Andre driftskostnader	8	-214 260	-215 000	-373 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 126 517</b>	<b>-1 112 000</b>	<b>-2 853 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>891 959</b>	<b>906 000</b>	<b>389 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>				
Finansinntekter	9	349	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>349</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>892 308</b>	<b>906 000</b>	<b>389 000</b>
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		892 308		



Neselva Hageby 1 Boligsameie

## BALANSE

	Note	2020
<b>EIENDELER</b>		
<b>OMLØPSMIDLER</b>		
Restanser på felleskostnader		8 342
Forskuddsbetalte kostnader		44 843
Driftskonto OBOS-banken		568 487
Sparekonto OBOS-banken		1 200 104
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 821 776</b>
<hr/>		
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 821 776</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Opptjent egenkapital		892 308
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>892 308</b>
<b>GJELD</b>		
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>		
Forskuddsbetalte felleskostnader		91 962
Leverandørgjeld		396 629
Energiavregning	10	196 211
Annen kortsiktig gjeld	11	244 666
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>929 468</b>
<hr/>		
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 821 776</b>
<hr/>		
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Asker, 19.5.2021

Styret i Neselva Hageby 1 Boligsameie

Tormod Strand /s/    Kirsti Elisabeth Zeiner-gundersen /s/

Judith E. Zelasko Warset /s/    Stian Wolden Nilsen /s/



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 358 412
Garasjeplass	78 255
Fiberaksess	6 809
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 443 476</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNETEKTER**

Oppstartskapital	575 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>575 000</b>

**NOTE: 4**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.



Neselva Hageby 1 Boligsameie

**NOTE: 5**

**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer	-140 690
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-140 690</b>

**NOTE: 6**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-31 996
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 506
Drift/vedlikehold heisanlegg	-55 358
Drift/vedlikehold brannsikring	-64 517
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-199 378</b>

**NOTE: 7**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-189 739
Renovasjonsavgift	-146 182
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-335 921</b>

**NOTE: 8**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 000
Vaktmestertjenester	-38 250
Renhold ved firmaer	-36 841
Snørydding	-17 625
Gressklipping	-98 600
Andre kontorkostnader	-2 655
Bankgebyr	-1 889
Velferdskostnader	-11 399
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-214 260</b>

**NOTE: 9**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	104
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	245
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>349</b>



Neselva Hageby 1 Boligsameie

**NOTE: 10**

**ENERGIAVREGNING**

**INNETKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-339 600
<b>SUM INNETKTER</b>	<b>-339 600</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	143 389
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>143 389</b>

---

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-196 211</b>
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelt sitt forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 11**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader (kostnader 2020, betales i 2021)	-244 666
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-244 666</b>



Sak 5

### **Vedtectsbehandling**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Styret foreslår flere redaksjonelle endringer av vedtektene i tillegg til et punkt om ansvarsforhold ved utleie og presisering av sameiets vedlikeholdsansvar for vannbåren gulvvarme. Endringene er markert med grønt i vedlegget.

### **Styrets innstilling**

Styret innstiller på at forslaget vedtas.

### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet vedtar forslaget (vedlagt) fra styret i helhet.

### **Vedlegg**

1. Forslag til vedtektsendringer.pdf



## VEDTEKTER

for

### Neselva Hageby 1 Boligsameie

[REDACTED]

#### 1. Innledende bestemmelser

##### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Neselva Hageby 1 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 10.6.2020.

##### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 123 boligseksjoner (heretter bolig eller boligseksjonene), 1 næringsseksjon for parkering (heretter parkering eller parkeringsseksjonen) og 1 næringsseksjon for boder (heretter bodene eller bodseksjonen) i eiendommen gnr. 32, bnr. 283 i Asker kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og evt. en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

##### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. For parkeringsseksjonen og bodseksjonen er det fastsatt en vektet sameiebrøk basert på innbyrdes verdi.

#### 2. Rettslig disposisjonsrett

##### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Det er fastsatt begrensninger i disposisjonsretten over sameieandel i parkeringsseksjonen og bodseksjonen, se [REDACTED].

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å



skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.



### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

#### 3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor evt. tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(5) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om montering skal tillates.



(6) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

### **3-2 Eksklusiv rett til bruk av fellesarealer**

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av deler av fellesarealet for enkelte seksjoner.

Arealene består av markterrasser for seksjoner i 1. etasje. Arealene og hvilke seksjoner som har eksklusiv bruksrett er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene, se vedlegg 1 [REDACTED]

### **3-3 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **4. Sameiets parkeringsplasser og boder, gjesteparkering og bilpoolordning**

### **4-1 Parkeringsplasser**

#### **4-1-1 Organisering**

Sameiets parkeringsplasser er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 124.

#### **4-1-2 Rettslig disposisjonsrett**

Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet, seksjonseiere i andre eierseksjonssameier innenfor Vestre Billingstad, parkeringsselskap eller utbygger Neselva Hageby AS og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Usolgte plasser eies av utbygger Neselva Hageby AS. Rettigheter og plikter fremgår av parkeringsseksjonens vedtekter, se vedlegg 2 [REDACTED]

#### **4-1-3 Kostnadsfordeling**

Parkeringsseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader, jf. 6-1 (4).

#### **4-1-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

#### **4-1-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)**

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret



bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

#### **4-1-6 Gjesteparkering**

For hele Neselva Hageby er det avsatt totalt 25 felles parkeringsplasser (langs kollen). Alle eierseksjonssameier innenfor Neselva Hageby har lik bruksrett til plassene og adkomstrett til disse

#### **4-1-7 Bilpoolordning**

(1) I hht. utbyggingsavtalen for Vestre Billingstad så skal det etableres minimum 2 bilpoolplasser pr. 100 boliger innenfor planområdet. På sameiets fellesareal er det opprettet 3 parkeringsplasser for bilpoolordningen i nedkjøringen til garasjen. Sameiet er forpliktet til å vederlagsfritt stille disse plassene til disposisjon for bilpoolordningen, herunder fri bruk og adkomst og kan ikke fatte vedtak om flytting av plassene til andre steder på sameiets eiendom eller andre begrensninger som vanskeliggjør bruken av plassene for bilpoolordningen.

(2) Denne bestemmelse kan bare endres med samtykke fra utbygger Neselva Hageby AS. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

#### **4-2 Boder**

##### **4-2-1 Organisering**

Sameiets boder er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 125.

##### **4-2-2 Rettslig disposisjonsrett**

Bodene eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet eller utbygger Neselva Hageby AS og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Det skal følge en bod med hver boligseksjon. Overskuddsboder eies av utbygger Neselva Hageby AS eller de seksjonseierne som har kjøpt ekstra bod. Rettigheter og plikter fremgår av bodseksjonens vedtekter, se vedlegg 3 [REDACTED]

##### **4-1-3 Kostnadsfordeling**

Bodseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader, jf. 6-1 (5).

#### **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

##### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.



(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (eks punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.



## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, [redacted], ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon nr. 124. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som parkeringsseksjonen og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgiftsbidrag.



Parkeringsseksjonen skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg m.v. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Nødvendige forsikringer.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Parkeringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving [REDACTED].

(5) Bodene i kjelleren er organisert som en egen næringsseksjon nr. 125. For hver bod i kjelleren som bodseksjonen og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgiftsbidrag.

Bodseksjonen skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen, samt en forholdsmessig andel av strøm, energi, forsikring og andre kostnader som direkte kan tilknyttes seksjonen.

(6) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

## **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.



## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene



likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **8-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.



(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med



en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

## **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøte har hver boligseksjon en stemme. Parkeringsseksjonen og bodseksjonen har ikke stemmerett.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

## **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene



(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

## **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

## **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

## **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.



Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### 10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

### 11 Neselva Hageby 1 Garasjesameie (parkeringsseksjonen)

(1) Parkeringskjeller består av ■■■ p-plasser med dertil hørende manøvreringsareal. Sameier som har ervervet bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller, har én ideell eierandel som utgjør ■■■ av seksjonsnummer 124.

(2) Garasjen kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av plassen/e må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeseksjonen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjen.

(3) Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

(4) For parkeringsseksjonen, Neselva Hageby 1 Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Neselva Hageby Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr 124, med mindre Neselva Hageby 1 Garasjesameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

### 12 Neselva Hageby 1 bodsameie (bodseksjonen)

Sameiets boder er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 125. Bodene eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet eller utbygger Neselva Hageby AS og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Det skal følge en bod med hver boligseksjon. Overskuddsboder eies av utbygger Neselva Hageby AS eller de seksjonseierne som har kjøpt ekstra bod.

Sameier som har bruksrett til en bod i kjelleren, har én ideell eierandel som utgjør ■■■ av seksjonsnummer 125.

(2) Bodene kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) For bodseksjonen, Neselva Hageby 1 bodsameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Neselva Hageby 1 Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr 125, med mindre Neselva Hageby 1



bodsameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

### **13 Neselva Hageby Huseierforening**

(1) Neselva Hageby Boligsameie er en del av et større sammenhengende boligområde innenfor delområde/felt D1 til D8 på Vestre Billingstad. Grøntarealer/beplantning, veier, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser, og fellesinnretninger av enhver art mellom og rundt boligsameienes eiendommer utskilt som separate eiendommer som ikke inngår i Vestre Billingstad Fellesarealsameie, skal ligge i ett tingsrettslig sameie mellom boligsameiene innenfor delområde/felt D.

(2) Boligsameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom Neselva Hageby Huseierforening og da til det beste for boligområdet innenfor delområde/felt D.

### **14 Vestre Billingstad Fellesarealsameie og VB Drift AS**

(1) Bergerveien 24 AS (felt A1-3), JM Norge AS (felt B1-9), Bergerveien 12 AS (felt C1-2) og Neselva Hageby AS (D1-8), (heretter utbyggerne) eier gnr 32, bnr 104 m.fl., i Asker kommune bestående av adkomstveier, uteoppholdsareal, lekeplasser og naturområder for boligprosjektene på Vestre Billingstad.

Eiendommen/e vil etter overtagelse av siste byggetrinn overskjøtes til huseierforeningene eller selskapene som eier fellesareal innenfor prosjektets delfelt og ligge i et tingsrettslig sameie mellom eierne, heretter kalt "Vestre Billingstad Fellesarealsameie".

(2) Utbyggerne har på vegne av delfeltene A1-3, B1-9, C1-2 og D1-8 stiftet VB Drift AS som har påtatt seg ansvaret for vedlikehold og den daglige drift av Vestre Billingstad Fellesarealsameie.

Alle huseierforeninger samt fellesarealsameier innenfor Vestre Billingstad, har rett og plikt til å være aksjonærer i VB Drift AS. Neselva Hageby Huseierforening er pliktig til å delta i drift og vedlikehold av Vestre Billingstad Fellesarealsameie og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene for felleseiendommene, som organiseres gjennom VB Drift AS.

Aksjene i VB Drift AS er inndelt i A- og B aksjer. Aksjer i VB Drift AS overføres vederlagsfritt fra Neselva Hageby AS til Neselva Hageby Huseierforening i to trinn.

I trinn I overføres B-aksjer fra Neselva Hageby AS til Neselva Hageby Huseierforening. Antall aksjer motsvarer avrundet pro rata Neselva Hageby Huseierforeningens totale BRA mot områdets totale BRA. Utregning av BRA skal i alle tilfeller følge reglene som for sameiebrøk. Overføringen av B-aksjer skjer snarest mulig etter første innflytting.

I trinn II overføres A-aksjer etter samme metode som for overføring av B-aksjer. Overføringen av A-aksjer skjer når utbyggingen av området er avsluttet.

Ved fremtidige avvik i BRA plikter Neselva Hageby Huseierforening å vederlagsfritt overføre eller motta fra andre huseierforeninger aksjer slik at rett forhold oppnås.



## 15 Diverse opplysninger

### 15-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### 15-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### 15-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt [REDACTED] ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



Sak 6

## Husordensregler

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av gjensidig respekt mellom beboerne.

Husordensreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og hvordan vi skal verne om eiendommen og boområdet vårt.

Reglene er å anse som et supplement til vedtektene som til enhver tid gjelder for Sameiet.

### Styrets innstilling

Styret innstiller for vedtaksforslaget

### Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at husordensreglene supplerer boligsameiets vedtekter

### Vedlegg

1. Husordensregler.pdf



## Neselva Boligsameie 1

### HUSORDENSREGLER

Vedtatt i årsmøte 18.06.2021

#### 1. INNLEDNING OG FORMÅL

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av gjensidig respekt mellom beboerne.

Husordensreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og hvordan vi skal verne om eiendommen og boområdet vårt.

Reglene er å anse som et supplement til vedtektene som til enhver tid gjelder for Sameiet.

#### 2. GENERELT

Husordensreglene gjelder Bygg A, B, C, D, E, F og G på Neselva Hageby i tillegg til omkringliggende fellesareal og garasjearealer.

- Seksjonseiere, beboere og brukere av seksjonene plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.
- Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden og eventuelle leietakere, at de blir overholdt av disse, og andre som får tilgang til seksjonen.
- Generelt gjelder at det skal vises årvåkenhet ved passasje av dører, porter og ved bruk av porttelefon. Ukjente skal henvises til bruk av egen nøkkel eller ringetablå. Dersom ukjente, for eksempel håndverkere, ber om adgang til fellesarealer som gang og garasje, skal vedkommende kontakte styret.

#### 3. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene, eller andre sjenerende forhold, bør i første gang rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på denne måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Dersom forsøk på å løse problemene ikke fører frem, og hvis gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene finner sted, skal dette rapporteres skriftlig til styret.

#### 4. HENSYN TIL ØVRIGE BEBOERE

Enhver sameier plikter å påse at egen leilighet, garasjeplass og bod brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.

Det skal være ro mellom kl 23:00 – 07:00.

Bruk av elektrisk drill, banking i vegg eller bruk av annet støyende redskap er ikke tillatt i leiligheten på hverdager før kl 07.00 og etter kl 21.00, og på lørdager før kl 11.00 og etter kl 20.00. På søn- og hellidager skal det være ro.

Ved større private arrangement bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (som sigarettstumper, tomemballasje m.m) fra fellesareal så raskt som mulig etter arrangementet. Det er strengt forbudt å kaste sneiper over rekkverk på balkonger og terrasser. Dette ansees som forsøpling og er samtidig brannfarlig da det kan treffe brennbart materiale (se også pkt. 5).



## 5. FELLESOMRÅDER

### INNENDØRS

Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst.

Automatisk døråpner-knapp skal brukes der dette finnes. Dør kan bare åpnes opp med nøkkel dersom døråpner er i ustand. Dør skal ikke holdes igjen med gjenstander eller personer. Nøkkel eller døråpner er det eneste som skal brukes for å styre døren.

Sko bør børstes av ved entre til bygget for å hindre at grus og steiner ødelegger funksjonen i heis og automatiske dører.

Sykler og barnevogner skal ikke settes i fellesarealene innendørs eller i trappeoppgangene. Det henvises til sykkel- og barnevognboder.

Det skal ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodene. Dørene til bodene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale som giftige, brennbare substanser, samt mat eller stoffer som kan tiltrekke seg skadedyr eller lignende må lagres på en sikker måte i bodene. Eksplosive substanser skal ikke lagres i bodene.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder.

For å få et best mulig inneklima er det viktig med god rengjøring. Det er derfor ikke tillatt å oppbevare eller sette fra seg ting i fellesområder og ganger, som for eksempel sykler, sko/skostativ, etc. Dette reduserer brannfare og gjør brannvesenets arbeid mer effektivt. Styret forbeholder seg retten til å fjerne gjenstander som er plassert i strid med disse bestemmelsene.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

Det kan monteres dørkikkert eller byttes dørlås på inngangsdør til leilighet, så lenge det bevarer dørens brann- og lydisolierende egenskaper. Original dørlås må overgis til ny eier ved salg av leilighet.

### UTENDØRS

Beboere oppfordres til å verne om fellesarealene. Alle må bidra til at området i og rundt Sameiets eiendommer holdes ryddig og pent.

Ved benyttelse av fellesarealene utendørs skal det tas hensyn til andre beboere. Enhver må selv rydde opp etter seg og påse at bruk ikke er til sjenanse for naboer. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill på fellesområde.

Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene. Det er ikke tillatt å riste eller banke duker, sengeklær, tepper, eller lignende fra balkonger eller vinduer.

Parkering av beboeres kjøretøy skal bare skje i garasje. Gjesteparkering er ikke tillatt utenfor anviste plasser. Gjesters kjøretøy må registreres i parkeringstjenesten til sameiet sitt system etter gjeldende regler.

Kjøring på gressplen er strengt forbudt.



Av- og pålessing må foregå på en måte som tydelig viser at det er aktivitet ved kjøretøyet innenfor 10 minutter.

## **6. EGNE BALKONGER/TERASSER**

Solskjermingsalternativer skal følge sameiets gjeldende retningslinjer (vedlegg 1). Enhver installasjon som endrer byggets fasade, er søknadspliktig og må godkjennes av Sameiet.

Kullgrill er ikke tillatt. Elektriske- eller gassgriller kan brukes. Vis hensyn.

Blomsterkasser på utsiden av balkonggelenderet er ikke tillatt.

Oppsetting av parabolantenne på balkong eller vegg er ikke tillatt.

Søppel, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på balkongene.

## **7. AVFALLSHÅNDTERING**

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesarealer er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og kastes i beholderne i søppelanlegg. Reduser volumet av søppelet så godt det lar seg gjøre før det kastes. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelanlegget unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Avfall skal ikke settes i fellesarealene, utenfor egen inngangsdør eller på balkonger.

Det er ikke tillatt å sette fra seg inventar og løsøre ved søppelanlegget. Dette nekter Renovasjonsetaten å ta med seg, og vi må betale ekstra for å få det fjernet. Derfor er det kun tillatt å kaste matavfall og annet organisk avfall (grønn pose), plast, glass/metall-emballasje, restavfall og papir. Brannfarlig avfall og spesialavfall er strengt forbudt å kaste i søppelanlegget. Kastes det noe annet enn vanlig husholdningsavfall som nevnt over vil styret forsøke å spore opp vedkommende og faktureres for bortkjøring. Det vises til Asker kommunes nettsider for søppelsortering.

## **8. SKILTING/NØKLER**

Den enkelte seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med skilt. Skiltet skal være av samme type og utførelse som resterende skilt. Navneskiltet bekostes av beboer. Rutiner av bestilling vil publiseres på Vibbo.

Seksjonseier plikter å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. Se ytterligere info på Vibbo.

Tapte eller nye nøkler må bestilles av seksjonseier. Utgiftene belastes den aktuelle seksjonseier. Se ytterligere info på Vibbo.

## **9. BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET**

I hver leilighet er det montert en eller flere brannvarslere i taket. Disse uler når alarmen går i leiligheten eller andre steder i bygget. Det er strengt forbudt å sette disse ut av funksjon. Gjør man det kan egen og andres brannvarslere bli koblet ut, og liv settes i fare.

Se rutine for brannvern på Vibbo.

Rømningsveier må holdes frie for gjenstander i tilfelle brann. Ting som står i oppganger og trappehus kan bli fjernet uten varsel.



## **10. DYREHOLD**

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Det vises også til Asker kommunes regler for båndtvang. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse. Eventuelle uhell i heis/fellesområde innendørs fra hund må umiddelbart vaskes bort av hundeeier.

Dyrets eier er ansvarlig for skader dyret måtte påføre person, eiendom eller andre dyr. Ved gjentatte klager kan styret beslutte å forby hold av dyret såfremt det kan dokumenteres at dyret er til ulempe for andre beboere eller brukere av eiendommen.

Mating av dyr og fugler på balkong, terrasser og fellesområder er ikke tillatt.

## **11. ARBEIDER SOM INNEBÆRER FARE FOR VANNLEKKASJE**

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer eller berører røropplegg må kun utføres av autoriserte fagpersoner pga fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

## **12. EIERSKIFTE OG/ELLER UMLEIE**

Eierskifte og/eller utleie skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning (som varsler styret).

## **13. HENVENDELSER TIL STYRET**

Henvendelser kan rettes til styret gjennom epost: [neselvahageby1@styrommet.no](mailto:neselvahageby1@styrommet.no) eller på Vibbo. Eventuell klage på nabo for brudd av husordensreglene, eller på grunn av andre spesielle forhold bør først rettes til naboen selv. Fører ikke dette frem skal styret kontaktes.

## **14. ERSTATNINGSANSVAR**

Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leilighet og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av dem/de som har forårsaket skaden.

Brudd på husordensreglene eller annen uaktsomhet kan medføre økonomisk ansvar dersom det medfører kostnader for sameiet eller andre seksjonseiere. Styret kan følge opp slike tilfeller rettslig.

Husordensreglene ble sist endret: 18.06.2021



## Vedlegg 1

### Sameiet Neselva Hageby 1

#### **Veiledning for montering av utstyr for solskjerming, levegger og varmeovner – vedtatt av styret 30. november 2020.**

Disse retningslinjene er utarbeidet for å kunne gi solskjerming, samtidig som vi ønsker å beholde et helhetlig inntrykk med et minimum av fasadeendringer for å unngå et rotete utseende.

Permanente overbygg skal ikke settes opp i boligsameiet. Dette inkluderer blant annet å bygge faste tak på takterrasser eller overbygg på balkonger uten tak.

#### INNGLASSING AV BALKONGER

Innglassing av verandaer har et brannaspekt fordi verandaene ikke har sprinkelanlegg. Ved ønske om innglassing av verandaer, må det søkes styret i hvert enkelt tilfelle.

#### LEVEGGER

Ved ønske om oppsetting av levegger må det søkes styret i hvert enkelt tilfelle.

#### TERRASSEVARMER (STRÅLEOVN)

Det er ikke sprinkleranlegg på balkongene. Dersom terrassevarmere monteres, må det tas spesielle hensyn til brannrisiko. Terrassevarmere (stråleovner) som er laget for å tåle nedbør og fuktighet over tid må benyttes og monteres i henhold til bruksanvisning. Terrassevarmere skal ikke monteres på teglsteinsveggen.

#### MARKISER

Det kan installeres markiser i Neselva Hageby 1. Markiser bestilles og bekostes av den enkelte.

For å sikre et enhetlig preg utvendig brukes forhåndsbestemt duk og fargevalg.

Styret har gjort befarings- og vurdering av fargeprøver og innhentet tilbud fra fem leverandører. Det beste tilbudet fikk vi fra Kjells markiser. Styret har derfor besluttet at vi inngår avtale med Kjells Markiser (se vedlegg) som eneleverandør av markiser til Neselva Hageby 1. Avtalen med Kjells markiser er gyldig ut 2021. Ta kontakt med Kjells markiser, kontaktinformasjon er gitt i vedlegg.

#### Produktbeskrivelse

Det skal benyttes Kjells classic terrassemarkise med eller uten motor eller annet tilbehør. Det skal benyttes grå rammer/profiler og markiseduk med selvrensende effekt i dukfarge Lumera 338 810. Dette er kjent for Kjells markiser. Mulighet for å montere med

- Hev/senk
- Nedfellbar duk (som opereres manuelt) i fronten for å skjerme ved lav sol



## Gjennomføring

Beboere som monterer markiser, må ta hensyn til omkringliggende leiligheter slik at markisen ikke blir sjenerende for naboer. Markiser skal ikke monteres utover egen eiendomsgrense. De skal ikke kunne kjøres for langt ut, men bør avsluttes så nær enden av balkongen som praktisk mulig.

Kjells markiser leverer kun markisen med motor og montasje av selve markisen. Eventuelt nødvendig elektrikerarbeid og blikkenslagerarbeid må gjøres av fagpersonell som må skaffes av den enkelte beboer.

Blikkenslagerarbeidet på Neselva Hageby 1 ble utført av: Taktekkermester Bjørn Schram AS, <https://www.tak-blikk.no> med mailadresse: [info@tak-blikk.no](mailto:info@tak-blikk.no), som kan kontaktes ved behov.

På grunn av manglende styrke i teglsteinen og fare for punktering av tetningssjiktet på innsiden, skal markisen ikke monteres direkte på teglsteinen. Hvis ikke annet feste er mulig, ta kontakt med styret for utførelsen.

## PERGOLA (PERGOLINO)

Det skal kun benyttes pergola (pergolino) som monteres i vegg i den ene enden og hvor en markiseduk kan kjøres ut til et ytre stativ. Det skal ikke monteres screens, sidevegger etc på pergolaen (pergolinoen). Det må være minimum 10% helning på takduken for å unngå ansamling av vann. Det gjelder samme regel for valg av duk, Lumera 338 810, rammer og profiler som for markisene.

## BALKONGTREKK

Dersom man ønsker å dekke til glasset mellom balkongtrekkverk og gulv kan dette gjøres ved å bruke frostet glass eller installasjon av balkongtrekk. Det skal brukes samme duk og farge som for markisene, Lumera 338 810.

## SCREENS

Det skal brukes screens fra Lady i samme farge og duk som allerede er brukt sameiet.

Duk: Serge 600 007007 1%

Stativ: STR 9S07 grå struktur

Alt av kostnader i forhold til installasjon må bekostes av den enkelte seksjonseier. Se øvrige punkter.

## ANSVAR FOR MARKISER, LEVEGGER, TERRASSEVARMERE, PERGOLINO, SCREENS

For all solskjerming gjelder at seksjonseier er ansvarlig for alle arbeider, som kun skal utføres av fagpersonell. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar at gjenstander og innretninger på terrasser, balkonger og rekkverk sikres forsvarlig.

Seksjonseier bærer eneansvar for oppsett, vedlikehold og eventuelle skader som følge av oppsett av markiser, levegger, terrassevarmere, pergola (pergolino) og screens samt festemekanismer for dette.



Sak 7

## Legge til 'Valgkomité' til vedtektene

**Forslag fremmet av:** Lisbeth Irene Antilla

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

En valgkomite er viktig for å kunne få gode kandidater til styret når noen av nåværende kandidater skal på valg i 2022. Det er best å få etablert en valgkomité tidlig, slik at de har god tid til å gjøre seg kjent med aktuelle egnede kandidater, som kan være villige til å gjøre en god innsats for sameiet vårt. Hovedoppgaven til valgkomitén er få et godt sammensatt styre. De skal også komme med forslag til valgkomité

Dersom denne saken faller blir neste sak (Valgkomité) ugyldig.

### Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget vedtas.

### Forslag til vedtak

Under 8-1 i vedtektene legges det til:

(7) Årsmøtet velger en valgkomité som innstiller på kandidater til styret



Sak 8

## **Valgkomité**

Forslag fremmet av Lisbeth Irene Antilla:

Jeg tenker at vi kan velge en komité nå, som sitter fram til neste årsmøte, altså ca. ett år. De har da tid til å finne aktuelle kandidater til en evt. ny valgkomité, samt til de verv i styret som er på valg.

Jeg har snakket med Kirsti Zeiner-Gundersen og Rolf Erik Heftye

Begge har lang og god erfaring og kompetanse fra arbeidslivet, men er nå pensjonister.

Kirsti er 70 år og har vært med i styret her tidligere. Hun er styremedlem i Gålå turløyper og er leder i Borgenfaret borettslag.

Rolf er 74 år, og har 15 års erfaring med styrearbeid i to boligsameier og 20 års erfaring med styrearbeid i klubber, kretser og forbund underlagt Norges Idrettsforbund. Han har vært både styreleder, styremedlem og i valgkomité.

## **Roller og kandidater**

**Valg av 2 Medlem** Velges for 1 år

**Kirsti Zeiner-Gundersen**

**Rolf Erik Heftye**



Sak 9

## Søknad om utvidelse av terrasser på G-bygget

**Forslag fremmet av:** Nicolai Høegh Amundsen

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Nicolai Høegh Amundsen (G1) med naboileigheter (G2, G3 og G4) med terrasser på sørsiden er interessert i en utvidelse av terrassene de har.

De mener de er mindre enn terrassene til leilighetene i blokkene A, B og C som har 17 paneler dyp terrasse, målt fra det smaleste området på terrassen.

En utfordring i forbindelse med søknaden om utvidelse av terrasse for leilighetene G1 til G4, er at dybden på terrassene, målt fra det smaleste området på terrassen, er forskjellig. Dette skyldes at fasaden for leilighetene er forskjellig utformet, mot terrassene. G1 sin leilighet har 9 paneler dyp terrasse på det smaleste, mens G2, G3 og G4, har 12 paneler målt på det smaleste.

Bruksretten av arealet vil forbli uendret. Kostnad for utvidelse av terrasser blir dekket av forslagsstillerne

Forslagene nummereres fra minst til mest ytterliggående. Større terrasseendringer regnes som mest ytterliggående. Forslagstiller har preferert forslag 3.

Selv om forslagsstiller ikke ber om eksklusiv bruksrett mener styret at privatisering av fellesareal krever 2/3 flertall. Dersom saken oppnår dette vil forslaget med flest stemmer bli valgt.

### Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslag 3 vedtas.

### Forslag til vedtak 1

62 cm utvidelse av dybde på terrassene hos G1, G2, G3 og G4. (forslag 1.png)

### Forslag til vedtak 2

62 cm utvidelse av dybde på terrassene G2, G3 og G4. 99 cm utvidelse av G1 sin terrasse. (forslag 2.png)

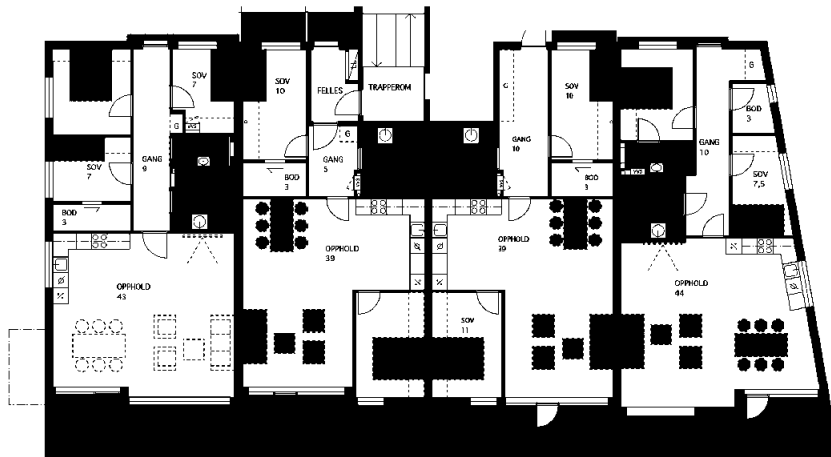
### Forslag til vedtak 3

99 cm utvidelse av dybde på terrassene hos G1, G2, G3 og G4. (forslag 3.png)

### Vedlegg

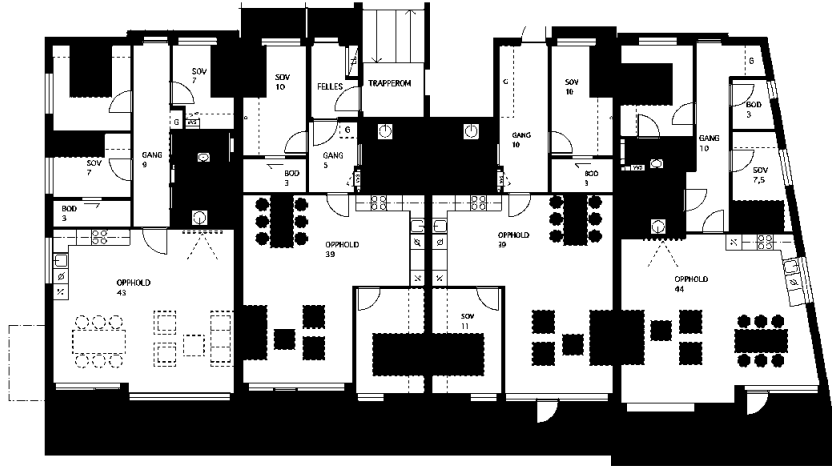
1. forslag 1.png
2. forslag 2.png
3. forslag 3.png

Vedlegg 1 til sak 9. Søknad om utvidelse av terrasser på G-bygget

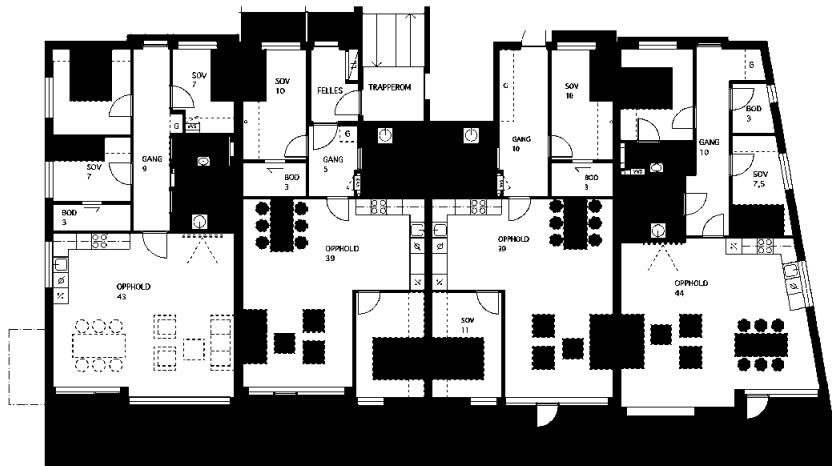




Vedlegg 2 til sak 9. Søknad om utvidelse av terrasser på G-bygget



Vedlegg 3 til sak 9. Søknad om utvidelse av terrasser på G-bygget





Sak 10

## **Montering av "tak" over terrassedører som ikke har tak over seg**

**Forslag fremmet av:** Eli Fosskaug

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Det er et stort behov for å få montert "tak"/beskyttelse over terrassedører der det ikke allerede er "tak" over. Det vil være hensiktsmessig at utformingen bestemmes av sameiet (eller arkitekten?) slik at man får en så enhetlig og estetisk god løsning som mulig. Pr i dag er det umulig for beboere som har slike terrassedører, uten "tak" over, å bl.a. luften uten at det vil skade dørene. Slike skader på dørene vil etter hvert forringe totalinntrykket av boligmassen, noe man bør søke å forhindre.

Tiltaket vil også bedre mulighetene for rømningsvei ved nedbør som snø, som vi allerede har erfart samler seg utenfor dørene, og derved vanskeliggjør bruk av terrassedørene som rømningsvei.

### **Styrets innstilling**

Styret innstiller på eget forslag. Saken i seg selv vil kreve 2/3 flertall siden "takene" kan komme til å føre til en fasadeendring.

### **Forslag til vedtak 1**

Det utformes en løsning for å få montert beskyttelse over terrassedører, som ikke har dette fra før, slik at beboerne gis mulighet til å benytte disse som rømningsvei, ta vare på dørene og samtidig får mulighet til å bruke disse uavhengig av vær.

### **Forslag til vedtak 2**

Styret foreslår at årsmøtet gir tillatelse til beboere å bygge tak over terrassedør der dette ønskes. Styret vil lage en mal på hvordan taket skal utformes. Taket bekostes og vedlikeholdes av den enkelte. Styret kan pålegge vedlikehold der dette ikke utføres.



Sak 11

## **Beboermøte**

**Forslag fremmet av:** Rolf Heftye

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Min erfaring er at beboermøte rett i etterkant av årsmøtet er nyttig, men ikke mulig å gjennomføre med dagens restriksjoner. Beboermøte er et nyttig sted for lufting av synspunkter og forslag, etablere en uformell dialog, samt bidra til at sameierne blir bedre kjent.

### **Styrets innstilling**

Styret innstiller på at forslaget godkjennes.

### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet vedtar at styret innkaller til beboermøte så snart smittesituasjonen tillater dette.



Sak 12

## **Flytting av utendørsmonterte postkasser inn i oppgangene**

**Forslag fremmet av:** Eli Fosskaug

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Flere beboere har hatt problemer med låsene i de utendørsmonterte postkassene, og vi foreslår derfor at styret får mandat til å undersøke mulighetene for å flytte disse inn i oppgangene. Dette har også et sikkerhetsmessig perspektiv mht alt som blir sendt pr post som bankkort, pass o.l. Når styret har fått avklaring på dette bør det tas opp i dertil egnet fora med beboerne. Kostnaden foreslås dekket av fellesskapet da dette gjelder flertallet av beboere så vidt vi kan se, og på lik linje med feks postkasseskiltene ble.

### **Styrets innstilling**

Styret innstiller på forslag 2. Av erfaring har dette vært en tilstrekkelig god løsning for å hindre at lås fryser på vinteren. Postkassene er laget for å tåle å stå ute.

### **Forslag til vedtak 1**

Styret får mandat til å undersøke/utrede muligheten for å flytte de utendørsmonterte postkassene inn i oppgangene. Resultatet presenteres så i egnet fora for videre håndtering.

### **Forslag til vedtak 2**

Styret foreslår at vaktmester har en rutine for å smøre postkasselås med olje som forhindrer at lås på postkasse fryser.



Sak 13

### **Skilting**

**Forslag fremmet av:** Line Angell Reiersdal

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Ønsker å foreslå at vi får et "barn leker"- og/ eller et fartsgrenseskilt på området.

### **Styrets innstilling**

Styret innstiller på at forslaget vedtas.

### **Forslag til vedtak**

Sameiet setter opp skilting om at man viser varsomhet ved kjøring på området.



Sak 14

## **Forslag til endring av "Veiledning for montering av utstyr for solskjerming"**

**Forslag fremmet av:** Eli Fosskaug

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Slik veiledningen er utformet i dag diskrimineres beboere med pergola i forhold til beboere med terrassemarkiser, ved at det kun er terrassemarkiser som har anledning til å montere nedfellbar duk for skjerming mot lav sol.

Dette virker svært dårlig gjennomtenkt, da resultatet vil bli at beboere med pergola vil kunne henge opp fargesprakene produkter for å oppnå skjerming for lav sol. Dette i form av feks presenning som vil kunne lage støy for andre når det feks blåser litt.

Det synes mer fornuftig å sidestille terrassemarkiser og pergola slik at det formuleres, i veiledningen, at begge versjoner kan ha nedfellbar duk for å skjerme for lav sol, der beboer finner behov for dette. Denne kan være motorisert eller manuell, ikke kun manuell slik det står i dag. Det kan umulig være behov for et styre å regulere hvorvidt en beboer skal kunne sørge for skjerming mot lav sol manuelt eller motorisert! Her kan helsemessige årsaker spille inn for behovet for å ha en bryter å trykke på fremfor en manuell løsning. Målet ved en slik veiledning må være at den skal være så universell som mulig, og så smidig at den vil bli respektert.

### **Styrets innstilling**

Styret innstiller på at forslag 2 vedtas.

### **Forslag til vedtak 1**

Terrassemarkiser og pergola kan begge ha nedfellbar duk for å skjerme for lav sol. Denne kan være motorisert eller manuell, og monteres der beboer mener å ha bruk for denne.

### **Forslag til vedtak 2**

Styret foreslår at nedfellbar duk tillates på pergola alle steder bortsett fra på toppetasjen. Dette på grunn av at det vil ødelegge utsikt for de andre beboerne.



Sak 15

### **Videoovervåkning av garasje/bodområde**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Styret ønsker tillatelse til å jobbe videre med videoovervåkning av garasje og/eller bodområde. Dette krever 2/3 flertall siden styret ønsker å se om vi har oppslutning i sameiet til å gjennomføre vedtektsendringen det krever.

#### **Styrets innstilling**

Styret innstiller på at forslaget vedtas

#### **Forslag til vedtak**

Styret vil jobbe for å utrede løsning for videoovervåkning av bod/garasje. Ved ferdig utarbeidet utredning vil det kreve 2/3 flertall for å vedtektsfestes. Dette vil bli utført på et ekstraordinært eller ordinært årsmøte.



Sak 16

## **Redusere tilgang til bodområdene**

**Forslag fremmet av:** Eli Fosskaug

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Det bør reduseres hvem som har tilgang til de forskjellige bodområdene, tatt i betraktning de uheldige episodene man har hatt til nå mht innbrudd i boder. Dette kan gjøres ved at det kun er beboere med bod i bodområdet som har tilgang til området, på lik linje med inngangsdørene til oppgangene.

### **Styrets innstilling**

Styret innstiller på at forslaget nedstemmes. Det vil ha en stor kostnad for sameiet. Styret ønsker heller å undersøke om tiltak som sikringsbeslag og evt videoovervåkning kan være avskrekkende nok. Dette vil muligens kreve en redesign av låssystemet som igjen vil ha svært høy kostnad for sameiet, siden dagens låssystem ikke tillater individuell adgangskontroll til bodene. Siden forslaget handler om enerett til bruk av fellesareal for enkelte seksjonseiere vil den kreve 2/3 flertall.

### **Forslag til vedtak**

Styret sørger for at det byttes låssylindere til bodområdene, slik at kun de med faktisk tilgangsbehov får tilgang til det enkelte bodområdet.



Sak 17

## **Belysning ved avfallsstasjonen ved enden av G-blokken**

**Forslag fremmet av:** Eli Fosskaug

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det er ubehagelig mørkt ved avfallsstasjonen, ved enden av G-blokken, spesielt på den mørke årstiden. Dette bør det gjøres noe med.

Det er viktig at belysningen ikke blir til sjenanse for beboerne i G-blokken, som er nærmeste nabo.

### **Styrets innstilling**

Styret innstiller på at forslaget godkjennes. Styret jobber med utbygger for å se om dette er noe de kan bekoste gjennom byggetrinn 2. Eventuelt bekostes dette av sameiet.

### **Forslag til vedtak**

Det monteres belysning ved avfallsstasjonen ved enden av G-blokken, på en slik måte at den ikke er til sjenanse for beboerne i G-blokken, men hensiktsmessig for de som skal gå på gangveien forbi, og de som skal benytte avfallsstasjonen.



Sak 18

## **Publisering av protokoller fra styremøter - unntatt saker som er personsensitive**

**Forslag fremmet av:** Eli Fosskaug

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret bør publisere protokoller og evt referater fra alle styremøter, arbeidsmøter o.l. hvor det fattes beslutninger som påvirker beboerne i Neselva Hageby 1. Protokollene og evt referatene bør publiseres senest 1 uke etter avholdt møte på Vibbo.

Styret løser behovet for å unnta enkeltsaker fra de øvrige beboerne, gjelder saker som er av personsensitiv karakter, ved å lage en egen side/ark med disse. På denne måten blir det svært enkelt å administrere den delen av protokollene evt. referatene som skal/ikke skal publiseres.

Relevante saker skal også kunngjøres, med tilleggsinfo, på Vibbo så snart som mulig.

### **Styrets innstilling**

Styret har hatt denne saken oppe til behandling tidligere og kommet frem til at dette ikke er noe styret ønsker. Dette begrunnes i at styreprotokollene skrives på en slik måte at man trenger å kjenne til diskusjonene for å få det totale bildet. I tillegg vil dette kreve svært mye arbeid for å kunne skrives på en slik måte at taushetsbelagt informasjon blir filtrert ut og lagt i en anen protokoll. Dette vil stjele av styrets tid som heller kunne bli benyttet til arbeid for sameiet. Styret vil heller sende ut en oppsummering av styrets arbeid en gang i kvartalet for å informere beboerne om arbeidet til styret. Saker som er relevante blir også publisert på vibbo innen kort tid etter styremøtene. Styrets innstilling er derfor at forslaget nedstemmes.

### **Forslag til vedtak**

Styret skal publisere protokoller og evt referater fra alle styremøter, arbeidsmøter o.l. hvor det fattes beslutninger som påvirker beboerne i Neselva Hageby 1. Protokollene, evt. referater, skal publiseres senest 1 uke etter avholdt møte, på Vibbo.

Styret skal skrive protokoll, evt referat, med enkeltsaker som skal unntas fra de øvrige beboerne, gjelder saker som er av personsensitiv karakter, ved å lage en egen side/ark med disse. Disse sakene skal ikke publiseres for øvrige beboere, men direkte parter i sakene skal kunne gjøre seg kjent med innholdet.

Relevante saker skal også kunngjøres, med tilleggsinfo, på Vibbo så snart som mulig.



Sak 19

## **Informasjon fra styret om styrets pågående, og planlagte, arbeidsoppgaver**

**Forslag fremmet av:** Eli Fosskaug

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det synes å være et stort behov for informasjon om hva styret jobber med og ikke fra de øvrige beboerne. Informasjonsbehovet foreslås dekket ved at styret jevnlig legger ut en oversikt på Vibbo over sine pågående, evt også forventede arbeidsoppgaver. Dette for å skape forutsigbarhet for beboerne, slik at man slipper overraskelser når det plutselig dukker opp regler for ting.

### **Styrets innstilling**

Styret innstiller på at forslaget nedstemmes. Styret vil heller oppdatere beboere med en kvartalsvis oppdatering på Vibbo i tillegg til å oppdatere fortløpende på Vibbo om relevante saker. Dette for å frigjøre tid som styret kan benytte på arbeid for sameiet.

### **Forslag til vedtak**

Styret skal jevnlig, 1 gang pr mnd., legge ut en kortfattet oversikt på Vibbo over sine pågående arbeidsoppgaver, samt forventede arbeidsoppgaver for det neste halvåret.



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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