



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 447 752	3 690 121
Sum inntekter		4 447 752	3 690 121
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	227 630
Annen driftskostnad		3 470 078	3 439 894
Sum kostnader		3 698 278	3 667 524
Driftsresultat		749 473	22 597
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 774	7 585
Sum finansinntekter		40 774	7 585
Annen finanskostnad			91
Sum finanskostnader		0	91
Netto finans		40 774	7 494
Resultat før skattekostnad		790 248	30 091
Årsresultat		790 248	30 091
Totalresultat		790 248	30 091
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		790 248	30 091
Sum overføringer og disponeringer		790 248	30 091



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	2 347
Andre fordringer		134 979	1 105 809
Sum fordringer		135 014	1 108 156
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 884 163	1 159 284
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 884 163	1 159 284
Sum omløpsmidler		3 019 177	2 267 440
SUM EIENDELER		3 019 177	2 267 440

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 144 699	1 354 451
Sum opptjent egenkapital		2 144 699	1 354 451
Sum egenkapital		2 144 699	1 354 451
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		468 092	804 291
Annen kortsiktig gjeld		406 386	108 698
Sum kortsiktig gjeld		874 478	912 989
Sum gjeld		874 478	912 989
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 019 177	2 267 440



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 482520

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 925 346 365
NESELVA HAGEBY 1 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 447 752	3 690 121
Sum inntekter		4 447 752	3 690 121
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	227 630
Annen driftskostnad		3 470 078	3 439 894
Sum kostnader		3 698 278	3 667 524
Driftsresultat		749 473	22 597
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 774	7 585
Sum finansinntekter		40 774	7 585
Annen finanskostnad			91
Sum finanskostnader		0	91
Netto finans		40 774	7 494
Resultat før skattekostnad		790 248	30 091
Årsresultat		790 248	30 091
Totalresultat		790 248	30 091
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		790 248	30 091
Sum overføringer og disponeringer		790 248	30 091



Organisasjonsnr: 925 346 365
NESELVA HAGEBY 1 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	2 347
Andre fordringer		134 979	1 105 809
Sum fordringer		135 014	1 108 156
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 884 163	1 159 284
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 884 163	1 159 284
Sum omløpsmidler		3 019 177	2 267 440
SUM EIENDELER		3 019 177	2 267 440
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 144 699	1 354 451
Sum opptjent egenkapital		2 144 699	1 354 451



Sum egenkapital	2 144 699	1 354 451
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	468 092	804 291
Annen kortsiktig gjeld	406 386	108 698
Sum kortsiktig gjeld	874 478	912 989
Sum gjeld	874 478	912 989
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 019 177	2 267 440



Organisasjonsnr: 925 346 365
NESELVA HAGEBY 1 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2926

Neselva Hageby 1 Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Neselva Hageby 1 Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

23. mai 2024 kl. 18:00, Menighetssalen, Holmen kirke (Nesbruveien 55, 1396 Billingstad).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Innkalling som ble sendt 4. mai gjelder ikke. Dette er gjeldende innkalling for hvilke saker som skal diskuteres på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Forslag til endring av Husordensregler
7. Forslag til endring av vedtektene
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av medlemmer til styret
10. Valg av medlemmer til valgkomiteén
11. Wi-Fi dekning i garasjen
12. Videoovervåkning
13. Bytte ut adgangssystem til iLOQ
14. Bytte ut adgangssystem til OBOS-nøkkel
15. Bytte ut adgangssystem til garasjeporten til tjenesten "Parqio"

Med vennlig hilsen,

Styret i Neselva Hageby 1 Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Forslag til vedtak

Malene Valkvæ Jenssen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Representant fra OBOS fører protokoll. 2 kandidater til å signere protokoll velges på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)



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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Forslag til endring av Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlagt forslag til endringer av Husordensregler. Tillegg er i rød tekst og forslag til hva som skal fjernes er gjennomstreket.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner endringer i Husordensregler.

Vedlegg

2. Forslag til Husordensregler.pdf



Sak 7

Forslag til endring av vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Se vedlagt forslag til endringer av vedtektene. Endringer er markert med gul uthevingsfarge.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner endringene til vedtektene

Vedlegg

3. Vedtektene med endringsforslag.pdf

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000

Sak 9

Valg av medlemmer til styret

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.

Til årets årsmøte skal det velges 2 faste styremedlemmer og 1 varamedlem.

Faste styremedlemmer sitter i en periode på 2 år, frem til årsmøtet i 2026. Varamedlemmet sitter i 1 år, frem til årsmøtet i 2025.

Innstilling

Kandidatene som ønsker det presenterer seg selv på årsmøtet. I mangel av valgkomité har det ikke blitt laget en innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Alexander René Sagen

Jeg er en yrkesstolt, pliktoppfyllende, rettferdig og hyggelig kar med over 7 år erfaring i IT-bransjen, fagbrev bestått meget godt innen IKT-servicefaget.

I styrevervet jan-mai 2024 har jeg jobbet med elektro, VVS, sikkerhet, oppfølging av reklamasjoner på fellesområder, planlegging og innhenting av tilbud på nye praktiske løsninger til sameiet.

Jeg kan bidra positivt til sameiet og tilby gode ressurser til styret vårt i form av min kunnskap innen elektro/IT og erfaring med saksbehandling og teknisk arbeid.

- Hans-Kristian Torset
- Johannes E.A.F. Bonnevie
- Rolf Erik Heftye

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Alle som stiller som styremedlem stiller også som vara dersom de ikke blir valgt som fast medlem

Sak 10

Valg av medlemmer til valgkomitéen

Årsmøtet velger en valgkomité som innstiller på kandidater til styret. Medlemmer av valgkomitéen sitter i en periode på ett år frem til neste årsmøte.

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Kandidater velges på årsmøtet

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Kandidater velges på årsmøtet
- Kandidater velges på årsmøtet

Sak 11

Wi-Fi dekning i garasjen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Begrunnelse



Mobildekningen i garasjen er ikke god. Styret har søkt etter løsninger for å bedre dekningen. Løsningene fra mobiloperatørene er veldig dyre. WiFi i garasjen vil være en kostnadsbesparende måte å bedre dekningen på, ved at man kan bruke WiFi tale.

WiFi-dekning i garasjen åpner i tillegg for flere muligheter, slik som videoovervåkning, bruk av OBOS-nøkkel, oppdatering av digitale systemer på biler, m.m.

Prisestimat

Grovt estimert vil ikke elektrikerarbeid overstige mer enn 125.000 kr inkl mva for kabling.

Wi-Fi løsning vil koste 70.295 kr inkl mva iht vedlagt tilbud (side 7, se bort ifra opsjon: UniFi kameraovervåkning som kun er relevant for sak 12)

Totalt vil løsningen med elektrikerarbeid koste maks 195.295 kr inkl mva

Til informasjon jobber Alexander René Sagen i Konsept-IT, men får ikke noe provisjon for salget eller andre goder.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at saken godkjennes. Dersom saken ikke godkjennes faller sak 12 og 14.

Forslag til vedtak

Sameiet godkjenner tilbudet fra Konsept-IT og medfølgende elektrikerarbeid

Vedlegg

4. Tilbud fra Konsept-IT.pdf

Sak 12

Videoovervåkning

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Videoovervåkning

Dersom sameiet ønsker videoovervåkning må dette vedtektsfestes. Saken har derfor en 2/3 flertallskrav.

Forslag til ny punkt 3-4 i vedtektene:

"3-4 Videoovervåkning

Styret i sameiet kan drifte (eller avsette ansvaret for drift til vaktelskap) videoovervåkning av fellesområder som dekker inngang til bodområder, garasjeport og innside/utside av alle blokkene. Dette skal kun brukes ved mistanke om innbrudd eller hærverk."

Innhentede tilbud:

7 av 90



Securitas

- Mobilt vakthold
- AI-drevet kameraløsning som dekker inngang til bodområder og garasjeport

19.572,50 kr betalt pr måned. (234.870 kr i året)

Enter Security

- 24 kameraer med overvåkning av inngang til bodområder, garasjeport og innside/utside til alle inngangene til blokkene (kun innsiden på bygg D og E)
- Åkerholmen Boligsameie har inngått avtale med de

185.410 kr som engangssum. 3.300 kr i måneden for drift, vedlikehold og skylagring.

Konsept-IT

- 4 kameraer som dekker inngang til bodområder via garasjeanlegget

23.478,75 kr som engangssum.

Se side 7 i vedlegg fra sak 11 for detaljert tilbud. Synsvinkler for kameraene på side 9.

Kabling og nettverksutstyr

Denne saken betinger at sak 11 om WiFi-dekning går gjennom. Det tas forbehold om at det kan kreve mer kabling, spesielt for tilbudet fra Enter Security siden der må det trekkes kabel opp til alle oppganger.

Styrets innstilling

Styret mener kostnaden er for høy og at det finnes andre tiltak som vil ha en preventiv effekt for en mer fornuftig pris og innstiller derfor på at saken faller.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Videoovervåkning
- Mot Videoovervåkning

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Sameiet inngår overvåkningsavtale med Securitas. Forslag til vedtektsendring godkjennes.
2. Sameiet inngår overvåkningsavtale med Enter Security. Forslag til vedtektsendring godkjennes.
3. Sameiet godtar kameratilbud fra Konsept-IT. Forslag til vedtektsendring godkjennes.

Vedlegg

5. Securitas tilbud.pdf
6. Enter Security tilbud.pdf



Sak 13

Bytte ut adgangssystem til iLOQ

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Anbudsprosess siden forrige innkalling

Styret har fått tilbud fra Asker Lås og Core Security. Etter anbudsprosessen har Core Security tilbud som Asker Lås ikke klarte å konkurrere med der sameiet sparer mellom 150.000 til 300.000 kr. Alle beløp er inkludert mva.

iLOQ

<https://www.iloq.com/nb/det-digitale-iloq-s5-lasystemet/>

Fordeler med iLOQ som adgangssystem:

- Det er digitalt men er ikke avhengig av strøm. Du genererer selv strømmen som trengs for å åpne døren ved å vri nøkkelen. iLOQ vil derfor kunne fungere i alle tilfeller (bortsett fra ved hardware-feil) og er en fullverdig
- 1. løsning som kan erstatte dagens "analoge" systemnøkkel.
 - iLOQ nøkler er vanntette og er IP68 gradert og tåler en runde i vaskemaskinen dersom man glemmer de i
 - 2. buksen.
- Adgangssystemet vil kunne oppdateres med et tastetrykk. Mister du nøkkelen din vil det ikke være noe problem for sikkerheten. Ved en oppdatering vil ikke lenger den mistede nøkkelen ha adgang til dørene her. Installerer man en iLOQ-sylinder på leilighetsdøren så kan man vite med sikkerhet at det ikke er mistede nøkler som kan
- 3. brukes til å få adgang.
 - Man kan installere sylinder som passer til postkasselås og kjøpe hengelåser som kan låses opp med
 - 4. iLOQ-nøkkelen som kan brukes på boddører.
 - 5. Billige nøkler. 390 kr vs nesten 700 kr for systemnøkkel i dagens system.

iLOQ Home - gjør systemet enda mer digitalt

Fordeler med iLOQ Home:

- Man får mulighet til å låse opp hoveddør til blokk og dør inn til trappeoppgang fra garasjelegget fra hvor enn man er. Slipp inn familiemedlemmer, besøkende eller budtjenester som skal levere noe foran døren din.
- 1. Samme mulighet kan åpnes for på garasjeporten og inngang til bodområdene.
 - Man kan lage bookingsystem for fellesrom, slik at de er reservert og kun tilgjengelig for nøkkelen til dem som reserverte rommet. Dette åpner for løsninger der sameiet kan ha rom med utstyr til utlån, eller mer kontroll
 - 2. over bruk av smøreboden.
- Man kan selv programmere nye nøkler med mobilen og styre adgang for hver nøkkel. Har man mistet en nøkkel
- 3. kan man selv fjerne nøkkelen fra systemet og den vil ikke lenger ha tilgang til leiligheten eller bygget.
 - Det kan lages service-nøkler til serviceleverandører i sameiet. Eier av leiligheten kan gi adgang til leiligheten til
 - 4. serviceleverandør kun i tidsperioden der service skal foregå.
 - 5. Det minsker OPEX (driftskostnadene) og alle nye funksjoner som utvikles kan raskt integreres i systemet.

Tilbud med det essensielle (styrets innstilling):

9 av 90



- 369 nøkler (3 nøkler til hver leilighet)
- iLOQ nøkkelbrytere til alle hovedinnganger og innganger til bodområder via garasjeanlegget
- Nøkkelleser til garasjeport
- Sylindere til sykkelboder, hovedinngangsdørene, fellesdører og tekniske rom i garasjeanlegg
- Programmeringsutstyr til nøklene

392.479 kr

+ Årlig lisens på 4.600 kr (tilsvarer en økning av felleskostnadene på 0,05 kr pr m² BRA per måned)

PS: Merk at tilbudet ikke inkluderer utskifting av sylindere til leilighetsdørene. Dette blir opp til hver enkel seksjonseier å bestille dersom det ønskes.

Pris per leilighet som ønsker innendørs iLOQ sylindere samtidig med øvrig installasjonsarbeide: 5.490 kr

Tilbud som også inkluderer utskifting av sylindere til leilighetsdørene:

- Man sparer 581 kr installasjon av sylindere til hver leilighetsdør dersom man går for dette tilbudet. Et forbehold er at alle stiller leiligheten til disposisjon når installatør er her.

996.287 kr

Tilbud på iLOQ Home som inkluderer alt ovenfor

I tillegg til:

- Dørene fra garasjeanlegg til trappeoppgangene sikres med nøkkelleser
- Alle bygg får nøkkelleser ved hovedinngang
- Inngang til bodene får nøkkelleser
- Alle leilighetsdører får iLOQ sylindere (581 kr besparelse per dør)

1.368.253 kr

+ Årlig lisens på 42.435 kr (tilsvarer en økning av felleskostnadene på 0,45 kr pr m² BRA i måneden)

Tilbud på iLOQ Home uten sylindere til leilighetsdører inkludert

764.355 kr

Pris per leilighet som ønsker innendørs iLOQ sylindere samtidig med øvrig installasjonsarbeide: 5.490 kr

Finansiering

Sameiet finansierer systemet med leasingavtale som varer i 5 år (60 måneder). Systemet kan kjøpes ut med ett månedlig avdrag etter endt leasingperiode. Sameiet avbestiller OBOS-nøkkel siden det blir overflødig. Schibsted vil kunne bruke iLOQ-nøkkel som blir utdelt til budene. Dette sparer sameiet 11.520 kr i året og er medberegnet i beregningen av endring av felleskostnadene nedenfor, i tillegg til den årlige lisenskostnaden for systemet.

Leasingavtale for det essensielle systemet: 8103 kr pr måned

- Fører til en økning av de månedlige felleskostnadene på 0,96 kr pr m² BRA
-



Dersom man kjøper ut systemet etter 5 år vil felleskostnadene på den tid reduseres med 1,10 kr pr m² BRA når man kun må betale årlig lisenskostnad. Systemet vil dermed etter 5 år totalt sett redusere felleskostnadene med dagens lisenskostnad.

Leasingavtale for system som inkluderer utskifting av sylinder til leilighetsdørene: 20.579 kr pr måned

- Fører til en økning av de månedlige felleskostnadene på 2,53 kr pr m² BRA
- Dersom man kjøper ut systemet etter 5 år vil felleskostnadene på den tid reduseres med 2,57 kr pr m² BRA når man kun må betale årlig lisenskostnad. Systemet vil dermed etter 5 år totalt sett redusere felleskostnadene med dagens lisenskostnad.

Leasingavtale for iLOQ Home systemet: 28.250 kr inkl mva pr måned

- Fører til en økning av de månedlige felleskostnadene på 3,88 kr pr m² BRA
- Dersom man kjøper ut systemet etter 5 år vil felleskostnadene på den tid reduseres med 3,56 kr pr m² BRA når man kun må betale årlig lisenskostnad.

Leasingavtale for iLOQ Home systemet uten sylinder til leiligheter: 15.781 kr inkl mva pr måned

- Fører til en økning av de månedlige felleskostnadene på 2,31 kr pr m² BRA
- Dersom man kjøper ut systemet etter 5 år vil felleskostnadene på den tid reduseres med 1,99 kr pr m² BRA når man kun må betale årlig lisenskostnad.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at saken godkjennes og at sameiet bytter adgangssystem til iLOQ. Dette er for å erstatte nøkkelbryterene som har en stor sikkerhetssvakhet. Styret innstiller på det rimeligste alternativet med iLOQ uten Home.

Det foreslås at det stemmes over sak først og deretter forslag på denne måten:

- Saken må stemmes med flertall av 2/3 av stemmene til årsmøtet for å behandles
- Forslag stemmes på i rekkefølge av mest ytterliggående (dyrest) til minst. Dersom forslag oppnår mer enn 50 % av stemmene velges det.
- Dersom ingen forslag oppnår 50 % av stemmene settes de mest populære forslagene opp mot hverandre og forslaget med flest stemmer velges.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Bytte ut adgangssystem til iLOQ
- Mot Bytte ut adgangssystem til iLOQ



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Sameiet bytter adgangssystem til iLOQ uten leilighetsdører inkludert. Systemnøkkelssystemet fases ut som adgangssystem på fellesområdet. Forslaget finansieres med leasingavtale iht saksbeskrivelsen.
2. Sameiet bytter adgangssystem til iLOQ og bytter sylinder på leilighetsdørene. Systemnøkkelssystemet fases ut som adgangssystem på fellesområdet. Forslaget finansieres med leasingavtale iht saksbeskrivelsen.
3. Sameiet bytter adgangssystem til iLOQ Home og bytter sylinder på leilighetsdørene. Systemnøkkelssystemet fases ut som adgangssystem på fellesområdet. Forslaget finansieres med leasingavtale iht saksbeskrivelsen.
4. Sameiet bytter adgangssystem til iLOQ Home uten leilighetsdørene inkludert. Systemnøkkelssystemet fases ut som adgangssystem på fellesområdet. Forslaget finansieres med leasingavtale iht saksbeskrivelsen.

Vedlegg

7. iLOQ.pdf

Sak 14

Bytte ut adgangssystem til OBOS-nøkkel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

OBOS-nøkkel:

Sameiet abonnerer allerede på OBOS-nøkkel til bruk kun for styrets medlemmer og budtjenester. Sameiet har en rabattert pris på grunn av dette og betaler 11.520 kr i året.

OBOS-nøkkel er basert på en mobilapp som brukes til å åpne dører med dørautomatikk ved å koble til med Bluetooth. Det finnes produkter som er kompatible med OBOS-nøkkel som kan installeres på leilighetsdør, slik at OBOS-nøkkel kan brukes for å åpne leilighetsdøren. Man kan med derfor ordne det slik at man kommer seg helt inn til leiligheten ved hjelp av mobilen.

Ved å åpne for at resten av sameiet kan bruke tjenesten vil det koste 23.616 kr i året og vil føre til en økt månedlig felleskostnad på 0,25 kr pr m² BRA.

OBOS-nøkkel vil kun være et sikrere alternativ dersom vi demonterer nøkkelbryterne. En OBOS-nøkkel kompatibel løsning vil også kunne åpne leilighetsdøren slik at man slipper å ha med seg systemnøkkelen.

Systemnøkkelen må brukes dersom dørautomatikk ikke fungerer. Når man fjerner nøkkelbryterne bør OBOS-nøkkel benyttes for ikke å slite ut dørautomatikken.

PS: OBOS-nøkkel vil ikke fungere ved strøbrudd, dersom UPS-batteriet som er tilkoblet dørautomatikken er utladet. I disse tilfeller vil man trenge systemnøkkel.

PPS: Det er et krav fra brannvesenet at de må ha adgang til leilighetene ved brann. I systemnøkkelssystemet har de tilgang via en universalnøkkel som er sikret i et sikret skap som er tilkoblet brannalarmen. Ved overgang til digitale adgangsløsninger vil brannvesenet behøve kode for adgang til leilighetene.

Styrets innstilling

Denne saken stemmes kun over dersom sak 11 vedtas og sak 13 ikke vedtas.



Dette vil medføre at om løsningen svikter så må man bruke systemnøkkel og dra døren opp fysisk. Styret innstiller derfor på at saken ikke godkjennes.

Forslag til vedtak

Sameiet inngår komplett avtale om OBOS-nøkkel. Nøkkelbryterene fases ut som adgangssystem.

Sak 15

Bytte ut adgangssystem til garasjeporten til tjenesten "Parqio"

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Parqio

- Samarbeider med Enter Security
- <https://www.parqio.com/>

Kort fortalt

- Åpner for portåpning med app, oppringning eller automatisk åpning av garasjeport via geolokasjon av mobiltelefon. Sistnevnte alternativ bestilles valgfritt av hver enkelt bruker i Parqio-appen for 29,-/mnd.
- Styret kan administrere brukere og plasser i Parqio Admin. Brukere kan dele adgang til leietakere og andre brukere av plassene.
- Løsningen fjerner sikkerhetssvakheten til garasjeporten. Innbruddstyver har i dag mulighet til å åpne porten via omprogrammering av antenneforlenger eller ved å plukke opp signaler fra portåpner. Adgang med Parqio-tjenesten vil kun tillates dersom man har blitt tildelt adgang.

Kostnad

7.350 kr betalt årlig for bruk av tjenesten. Fordeles på felleskostnaden for garasjeplass. Det tilsvarer en økning på 6-7 kr i måneden pr garasjeplass. Installasjon koster 4.000 kr inkl mva som dekkes av sameiet.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at denne saken godkjennes for å tette sikkerhetsbristen forårsaket av antenneforlenger.

Forslag til vedtak

Sameiet inngår avtale med Parqio og faser ut muligheten for å åpne porten med portåpner.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Malene Valkvæ Jenssen	Elvetangen 21
Nestleder	Kim Richard Henden Klem	Elvetangen 19
Styremedlem	Alexander René Sagen	Elvetangen 21
Styremedlem	Nedzad Sehic	Elvetangen 19
Styremedlem	Hans-Kristian Torset	Elvetangen 19
Varamedlem	Johannes E.A.F. Bonnevie	Elvetangen 7
Varamedlem	Nicolas Obregon Whittle	Nordengveien 48 B

Styret 2023-25.01.2024

Leder	Jan Gustavsen	Elvetangen 16
Nestleder	Rolf Erik Heftye	Elvetangen 16
Styremedlem	Beate Wolff	Elvetangen 22
Styremedlem	Fredrik Friis Nielsen	Elvetangen 19
Styremedlem	Kerstin Notevarp (fratrådte 13.12.23)	Elvetangen 19
Varamedlem	Jan Erik Andersen	Elvetangen 14
Varamedlem	Vijay Kumar Sangar	Elvetangen 18

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan nås på e-post: neselvahageby1@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no og telefonnummer 90 813 143

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Neselva Hageby 1 Boligsameie

Sameiet består av 125 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

32 283

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

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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Styrets arbeid frem til 25.01.2024

Siden årsmøtet 2023 har styret hatt 14 møter frem til det ekstraordinære årsmøtet 25.01.2024.

- Ny leverandør av tjenester for elbil lading i garasjen. Innføring og igangkjøring med Electric Freeway.
- Oppfølging av reklamasjoner på tidligere arbeid med Alento Ettermarked.
- Det er brukt mye tid på dialog med utbygger i forbindelse med temperatur og manglende effekt på gulvvarmen i enkelte seksjoner.
- Dialog med utbygger om opprettelse av flere parkeringsplasser for gjester, som resulterte i 5 midlertidige plasser.
- Oppfølging og dokumentasjon i forbindelse med utskifting av ny avløpsledning fra bygg A til C mot jordet.
- Informasjonsmøte for beboere 26/10 i menighetssalen i Holmen Kirke.
- Tenning av julegran 3/12 med sang av barnekoret fra Holmen kirke. Fortsettelse som en tradisjon fra tidligere år.
- Fellesmøter med de andre sameiene på Vestre Billingstad. Om bl.a. parkering og felles problemer.
- Løpende håndtering av henvendelser fra sameierne.
- Arrangert dugnader på fellesarealene før og etter sommeren.
- Arrangert og organisert frivillig rens av ventilasjonskanaler i leilighetene.
- Ferdigstilt avregningen av energiforbruket pr 31/12-24 for å få en tidlig avregning av kostnaden for hver enkelt i 2024.

Styrets arbeid 25.01.2024-03.05.2024

Siden ekstraordinært årsmøte har styret hatt 10 møter.

- Ordnet feiing av piper
- Håndtert reklamasjoner på fellesområder, spesielt en reklamasjon som kan hjelpe på varmtvannsforsyning.
- Inngått ny vedlikeholdsavtale for ventilasjon
- Kjøpt inn drone til bruk for inspeksjon av tak
- Gått HMS-runde
- Inngått avtale om årlig el-kontroll fra Ørnulf Wiig Installasjon AS
- Jobbet med problematikken rundt vannoppsamling i garasjen
- Hatt en kontroll av VVS, brannslukningsutstyr og sprinkleranlegg av Assemblin AS som er ny serviceleverandør (erstatter Bravas Engineering AS)
- Løpende håndtering av henvendelser fra sameiere
- Opprettet et felles telefonnummer for styret
- Hentet inn tilbud på mobildekning i garasjen
- Utredet løsninger for å tyverisikre bodene
- Gjorde en del egeninnsats for å fjerne smeltevann og nedbør fra innkjøring



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ladeinntekter fra el-bil, skiltbestillinger og netttinnbetalinger. Når det er sagt har de nevnte ekstraordinære inntektene en motpost i resultatregnskapet og bidrar således ikke med å øke overskuddet nevneverdig.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak besparelser for energi/fyring.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2.144.699,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i ASKER kommune

Asker Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 32 % for vann- og avløp. De faste årsgebyrene har i gjennomsnitt økt med 31 %

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde samme nivå i 2024 for det resterende av året, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Neselva Hageby 1 Boligsameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet for sameiet er basert på 4,05 % økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Neselva Hageby 1 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Neselva Hageby 1 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 19. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 210 530	3 482 185	4 211 000	4 465 308
Ladeinntekter EL-bil		219 974	188 375	0	150 000
Andre inntekter	3	17 248	19 561	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 447 752	3 690 121	4 211 000	4 615 308
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 130	-28 200	-35 250
Styrehonorar	5	-200 000	-199 500	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-10 875	-10 250	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-166 865	-160 425	-168 446	-177 000
Konsulenthonorar	7	-171 249	-152 936	-160 000	-140 000
Kontingenter		-500	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-779 932	-1 165 454	-765 000	-1 475 000
Forsikringer		-229 792	-212 620	-235 000	-246 000
Kommunale avgifter	9	-983 216	-717 933	-975 236	-491 001
Ladekostnader EL-bil		-139 648	-218 807	0	-150 000
Kostnader sameie		0	0	-50 000	-50 000
Energi/fyring		-226 467	-376 746	-436 000	-240 000
TV-anlegg/bredbånd		-339 480	-44 672	-339 480	-356 500
Andre driftskostnader	10	-422 055	-380 050	-590 000	-617 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 698 278	-3 667 524	-3 957 362	-4 187 751
DRIFTSRESULTAT		749 473	22 597	253 638	427 557
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	40 774	7 585	0	0
Finanskostnader		0	-91	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		40 774	7 494	0	0
ÅRSRESULTAT		790 248	30 091	253 638	427 557
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		790 248	30 091		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 724	3 192
Kundefordringer		35	2 347
Forskuddsbetalte kostnader		55 696	51 016
Andre kortsiktige fordringer	12	70 559	383 148
Energiavregning		0	668 453
Driftskonto OBOS-banken		743 280	474 064
Sparekonto OBOS-banken		2 140 883	685 220
SUM OMLØPSMIDLER		3 019 177	2 267 440
SUM EIENDELER		3 019 177	2 267 440
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 144 699	1 354 451
SUM EGENKAPITAL		2 144 699	1 354 451
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		99 354	108 698
Leverandørgjeld		468 092	804 291
Energiavregning	13	306 885	0
Annen kortsiktig gjeld	14	147	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		874 478	912 989
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 019 177	2 267 440
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 11.03.2024
Styret i Neselva Hageby 1 Boligsameie

Malene Valkvæ Jenssen /s/ Kim Richard Henden Klem /s/ Alexander René Sagen /s/

Nedzad Sehic /s/ Hans-Kristian Torset /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 691 050
Fiberaksess	339 480
Garasje plass	180 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	4 210 530

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	15 068
Skilt	2 180
SUM ANDRE INNTEKTER	17 248

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 804, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-82 601
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 350
Norma Geosystems AS	-23 750
HRP AS	-53 548
SUM KONSULENTHONORAR	-171 249

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-67 880
Drift/vedlikehold VVS	-31 279
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-282 226
Drift/vedlikehold heisanlegg	-159 191
Drift/vedlikehold brannsikring	-193 017
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 568
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 813
Egenandel forsikring	-12 700
Kostnader dugnader	-9 259
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-779 932

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-508 236
Renovasjonsavgift	-474 980
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-983 216

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 500
Diverse leiekostnader/leasing	-24 103
Verktøy og redskaper	-8 033
Driftsmateriell	-2 090
Lyspærer og sikringer	-986
Vaktmestertjenester	-174 565
Renhold ved firmaer	-119 670
Snørydding	-41 284
Andre fremmede tjenester	-19 226
Kontor- og datarekvisita	-1 607
Andre kostnader tillitsvalgte	-804
Andre kontorkostnader	-4 506
Kontingenter	-2 900
Gaver	-961
Bank- og kortgebyr	-4 580
Velferdskostnader	-12 239
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-422 055

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 746
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 347
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 502
Andre renteinntekter	179
SUM FINANSINTEKTER	40 774

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Electric Freeway, desember 2023 (utbetalt januar 2024)	19 233
Enova, nærvarmetilskudd (utbetalt januar 2024)	50 316
Billingstad Energi, kreditnota	1 010
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	70 559

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 698 429
SUM INNETEKTER	-1 698 429

KOSTNADER

Fjernvarme	829 317
Strøm	171 892
Vann	390 334
SUM KOSTNADER	1 391 544

SUM ENERGIAVREGNING	-306 885
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts 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: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-147
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-147

Annen informasjon om sameiet**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7379217. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Neselva Boligsameie 1

HUSORDENSREGLER

Vedtatt i årsmøte 23.05.2024

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. Fredag/lørdag mellom kl 24:00 – 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 arrangementer bør skal 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.

Plassen ved siden av trappen i oppgangen fra garasjen kan brukes til korttidsparkering av barnevogn eller tilsvarende utstyr som brukes daglig med forbehold om at utstyret ikke hindrer rømningsvei.

Det skal ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodområdet. 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 inneklime 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/sko stativ, 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 denne påfører eiendommen.

Det kan monteres dørkikkert eller byttes dørlås på inngangsdør til leilighet, så lenge det bevarer dørens brann- og lydisolerende egenskaper. Dersom man erstatter den opprinnelige sylindren er man pliktet til at brannvesenet har tilgang. Styret må orienteres slik at det kan viderefremmes til brannvesenet. Original dørlås må ~~overgis~~ overleveres 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. Gjesteres 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. BALKONGER OG TERRASSER

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

Uttrekkbare leegger skal rulles inn når terrasse/balkong ikke er i bruk.

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

Blomsterkasser på utsiden av balkongelenderet er ikke tillatt.

Oppsetting av synlig parabolantenne på balkong eller vegg er ikke tillatt.

Søppel, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på terrasser eller balkonger.

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 sameiet må betale ekstra for å få det fjernet.

Det er kun tillatt å kaste matavfall og annet organisk avfall (grønn pose), plast, glass/metall-emballasje, restavfall og papir/kartong i avfallsbrønnene. Store kartonger må deles opp slik at de passer i innkastet.

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 fakturere for bort kjøring. 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/utleier plikter å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. Se ytterligere info på Vibbo.

Tapte eller nye nøkler må bestilles av seksjonseier. Utgiftene betales av 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 sameiet. Det er strengt forbudt å sette disse ut av funksjon. Gjør man det kan egen og andres brannvarsler bli koblet ut, og liv settes i fare.

Se rutine for brannsikring 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

Dyreiere 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 skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning. Ved utleie skal styre varsles og leietaker skal legges inn på Vibbo.

13. HENVENDELSER TIL STYRET

Henvendelser kan rettes til styret gjennom epost: 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: 23.05.2024



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 kan monteres på teglsteinsveggen men man må ta hensyn til at membran ikke skades.

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, 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, 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. Pergola (pergolino) kan ha screens, sidevegger etc, bortsett fra på toppetasjen. 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.



VEDTEKTER

for

Neselva Hageby 1 Boligsameie

Vedtektene er fastsatt 10.06.2020 i forbindelse med seksjonering av sameiet og endret på årsmøtene 18.06.21, 19.04.23 og 23.05.24.

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 (bruksareal). 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 § 4, § 12 og § 13 i vedtektene for garasje og bodsameiet.

(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.

(6) Seksjonseier har ansvar for at leietaker(e) er informert om og følger vedtekter og ordensregler i sameiet. Leietaker må ha tilgang til Vibbo, noe som per dags dato medfører at leietaker må ha et mobilabonnement i Norge. Dersom leietaker ikke forstår norsk plikter seksjonseier å gå gjennom husordensreglene med leietaker. Seksjonseier må gjøre leietaker kjent med eventuelle endringer i husordensreglene i utleieperioden.

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 reseksjonering 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

Solskjermingsalternativer i vedlegg 1 (Veiledning for montering av utstyr for solskjerming, levegger og varmeovner) i Husordensreglene er ikke søknadspliktige til styret/årsmøtet så lenge de ikke er veldig store i forhold til omgivelsene, eller bryter andre vedtekter/regler.



Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning 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 remontering 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 remontering 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 (Områdeskisse uteareal).

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 (Vedtekter for Neselva Hageby 1 garasjesameie).

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 felles gjesteparkeringsplasser. 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 (Vedtekter for Neselva Hageby 1 bodsameie).

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 brannslukningsapparat
- 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, vannbåren gulvvarme, 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, regnskapsføring og innkreving, jf. 11-4.

(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 fellestilltak 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 sameierbrøk.

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 tvangsfullbyrdsloven 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 perioder (en periode er mellom to ordinære årsmøter) hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for en periode av gangen. Nytt styre tiltrer på første styremøte etter valget som sittende styret innkaller til. 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.

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

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 tjuen 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, besluttet 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 besluttet, 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 100 p-plasser med dertil hørende manøvreringsareal. Sameier som har ervervet bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller, har én ideell eierandel som utgjør 1/100 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 1/139 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. Utrekning 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 eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

15-4 Sameiets verneting

Eventuelle tvister mellom sameiet og en sameier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler, eller forliksrådet hvor dette er aktuelt. Sameierne vedtar eiendommens verneting som rette instans.

ooOOoo



Nettverk og kameraovervåking Tilbud

Kunde

Neselva Hageby 1 Boligsameie

Leverandør





Innhold

Beskrivelse	3
Kontaktpersoner	3
Neselva Hageby 1 Boligsameie.....	3
Konsept-IT AS.....	3
Vedlegg	4
Versjoner.....	4
Tjenesteoversikt	5
Vedlikehold.....	5
Sikkerhetskopi	5
Oppsett	5
KIT Managed Network.....	6
Tilbud	7
Dokumentasjon	8
Dekningskart Wi-Fi (2.4 GHz).....	8
Dekningskart Wi-Fi (5 GHz)	8
Kameraovervåking synsvinkler.....	9
Nettverkstopologi	10
Port-oversikt.....	11
IP-adresser	13
Brannmur-regler	14
ISP (internett-leverandør).....	14
VPN.....	14
Tilganger.....	15



Beskrivelse

Dette dokumentet inneholder dokumentasjon på IT-miljøet til kunde.

Kunde har tjenesten KIT Managed Client Standard og KIT Managed Network Standard, som ikke inkluderer support og oppfølging av hendelser. Det er satt opp varsling til kunde, og kunde kan benytte Konsept-IT kundeservice på timesbasis.

Kontaktpersoner

Neselva Hageby 1 Boligsameie

Styret

Tlf: +47 90 81 31 43 (felles tlf.nr til styret)

E-post: neselvahageby1@styrerommet.no

Konsept-IT AS

Kundeservice

All kommunikasjon etter oppsett er utført og satt i drift, skal gå til Konsept-IT Kundeservice.

Her vil du få raskere svar, og du vil bli behandlet på best mulig måte.

Tlf: +47 31 30 90 40 (åpent virkedager 08:00 – 16:00)

E-post: support@konsept-it.no

Web: <http://k-it.no>

Robin Helgesen

Daglig leder

Tlf: +47 31309042

E-post: robin@konsept-it.no

Alexander Sagen

Ansvarlig for oppsett

Tlf: +47 31309043

E-post: alexander@konsept-it.no



Dokumentasjon: IT-miljø



Vedlegg

Nummer	Filnavn	Beskrivelse

Versjoner

Versjon	Dato	Endringer
1	14.04.2024	Opprettet dokument



Tjenesteoversikt

- KIT Managed Network

Vedlikehold

- Oppgradering av firmware og programvare på nettverksutstyr er satt til onsdager kl. 12:00. I dette tidsrommet kan det forekomme kortere perioder med nedetid på nettverket.

Sikkerhetskopi

Det vil tas en sikkerhetskopi av UniFi Dream Machine Pro (router / kontroller) etter oppsett. Denne kan gjenopprettes på en ny lik eller tilsvarende enhet fra UniFi ved behov.

Oppsett

1. Konfigurere og koblet opp nettverk
 - a. Konfigurere router
 - b. Konfigurere switch
 - c. Konfigurere aksesspunkter
 - d. Konfigurere kameraovervåking-system
 - e. Trekke og terminert kabler (elektriker)
 - f. Teste kabler (elektriker)
 - g. Montere utstyr (elektriker)



KIT Managed Network

Med KIT Managed Network tar Konsept-IT ansvaret for drift av ditt nettverksutstyr, for en effektiv og sikker hverdag for alle brukere.

Denne tjenesten innebærer at vi:

- Forvalter ditt nettverksutstyr (router/brannmur, switcher, aksesspunkter, adgangskontrollsystem, kameraovervåking-system)
- Konfigurerer utstyret og håndterer lisenser
- Kan gi mulighet for oppkobling utenifra (VPN)
- Proaktivt fjernovervåker ytelse og varsler
- Automatisk installerer firmware- og programvareoppdateringer
- Ivaretar sikker drift
- Utfører support pr. e-post eller telefon

Dette er en tjeneste for deg som:

- Ønsker at brukerne kan jobbe hvor de vil, når de vil.
- Ønsker å slippe å bruke tid på å holde nettverket sikkert og oppdatert.
- Ønsker forutsigbare kostnader.

Support inkluderer:

- Generelle spørsmål om nettverket.
- Bistand til påkobling av enheter på nettverket internt eller eksternt.
- Håndtering av garanti-sak dersom utstyr er defekt.

Support inkluderer ikke:

- Problemer der vi må reise ut til kunde.
- Arbeid på enheter som leveres inn til oss.
- Oppsett av løsninger som ikke allerede er etablert.
- Erstatningsutstyr dersom enheten er utenfor garanti-tiden.



Tilbud

Løsning: UniFi nettverk

Varenr	Varenavn	Beskrivelse	Antall	Pris ekskl. mva	Sum
UDM-PRO	UBIQUITI UniFi Dream Machine Pro	Router/kontroller	1	kr 4 899,00	kr 4 899,00
	UBIQUITI UniFi USW Aggregation Switch	Switch	1	kr 3 747,00	kr 3 747,00
USW-Aggregation	UBIQUITI UniFi Switch 16 PoE	Switch	3	kr 3 967,00	kr 11 901,00
USW-16-POE	UBIQUITI 1 Gbps Bidirectional Single-Mode Optical Module	Fibermodul til switch	3	kr 990,00	kr 2 970,00
UACC-OM-SM-1G-S-2	UBIQUITI UniFi 6 Long-Range Access Point UniFi	Aksesspunkt (Wi-Fi)	6	kr 2 790,00	kr 16 740,00
U6-LR	UBIQUITI UniFi SFP DAC Patch Cable	Kabel	1	kr 499,00	kr 499,00
UC-DAC-SFP+	Arbeid (oppsett, estimert)		12	kr 1 290,00	kr 15 480,00
Totalt					kr 56 236,00

kr 457,20 per bolig

Opsjon: UniFi Kameraovervåking

Varenr	Varenavn	Beskrivelse	Antall	Pris ekskl. mva	Sum
UVC-G5-Dome	UBIQUITI Camera G5 Dome	Kamera	4	kr 2 490,00	kr 9 960,00
HDD-8TB	UBIQUITI Harddrive Industrial-Grade 8TB 3.5" for UniFi Protect	Harddisk (kameraopptak)	1	kr 3 663,00	kr 3 663,00
	Arbeid (oppsett, estimert)		4	kr 1 290,00	kr 5 160,00
Totalt					kr 18 783,00

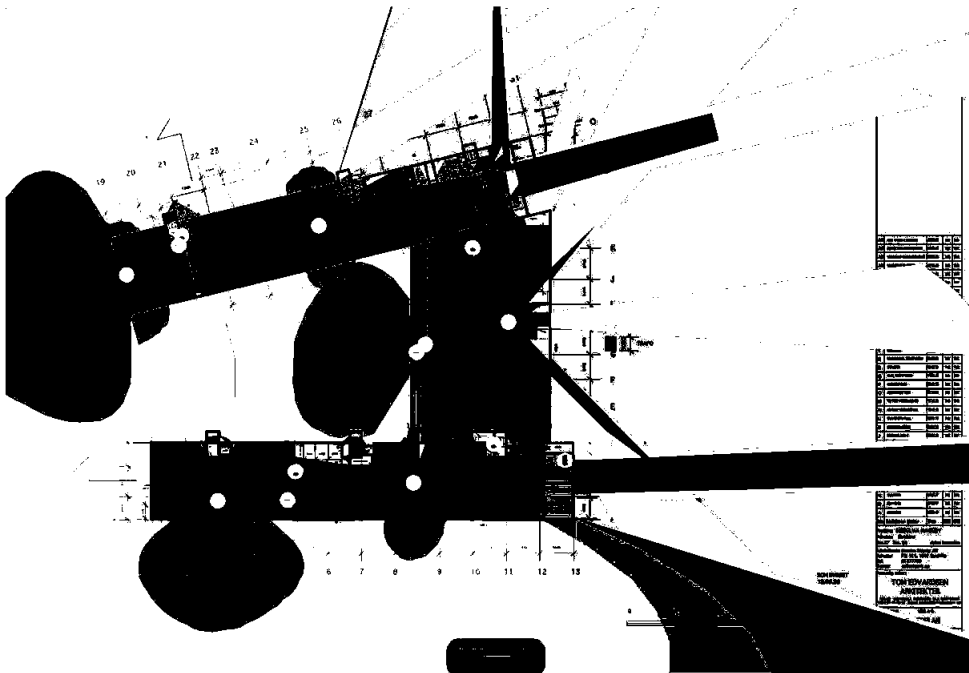
kr 152,71 per bolig

KIT Managed Network kr 490,00 per måned



Dokumentasjon

Dekningskart Wi-Fi (2.4 GHz)



Dekningskart Wi-Fi (5 GHz)





Nettverkstopologi

NH1-GW1

- NH1-SW1
 - o NH1-SW2
 - NH1-CAM1
 - NH1-AP1
 - Trådløse enheter
 - NH1-AP2
 - Trådløse enheter
 - o NH1-SW3
 - NH1-CAM2
 - NH1-CAM3
 - NH1-AP3
 - Trådløse enheter
 - NH1-AP4
 - Trådløse enheter
 - o NH1-SW4
 - NH1-CAM4
 - NH1-AP5
 - Trådløse enheter
 - NH1-AP6
 - Trådløse enheter



Port-oversikt

NH1-GW1

Port #	Tilkoblet	Beskrivelse	Båndbredde
1			1 Gbps
2			1 Gbps
3			1 Gbps
4			1 Gbps
5			1 Gbps
6			1 Gbps
7			1 Gbps
8	Reservert	Lokal tilkobling for å administrere utstyr og hente ut videoopptak	1 Gbps
9	GlobalConnect	Internett	1 Gbps
10 / SFP+1			1 Gbps
11 / SFP+2	NH1-SW1 (8)	Kjerneswitch	1 Gbps

NH1-SW1

Port #	Tilkoblet	Beskrivelse	Båndbredde
1	NH1-SW2 (9)	Kantswitch i bodområde under bygg A	10 Gbps
2	NH1-SW3 (9)	Kantswitch i bodområde under bygg D	10 Gbps
3	NH1-SW4 (9)	Kantswitch i bodområde under bygg G	10 Gbps
4			10 Gbps
6			10 Gbps
7			10 Gbps
8	NH1-GW1 (11)	Router	10 Gbps

NH1-SW2

Port #	Tilkoblet	Beskrivelse	Båndbredde
1	NH1-AP1		1 Gbps
2	NH1-AP2		1 Gbps
3	NH1-CAM1		1 Gbps
4			1 Gbps
6			1 Gbps
7			1 Gbps
8			1 Gbps
9 / SFP1	NH1-SW1 (1)	Kjerneswitch	1 Gbps
10 / SFP2			1 Gbps



Dokumentasjon: IT-miljø



NH1-SW3

Port #	Tilkoblet	Beskrivelse	Båndbredde
1	NH1-AP3		1 Gbps
2	NH1-AP4		1 Gbps
3	NH1-CAM2		1 Gbps
4	NH1-CAM3		1 Gbps
6			1 Gbps
7			1 Gbps
8			1 Gbps
9 / SFP1	NH1-SW1 (2)	Kjerneswitch	1 Gbps
10 / SFP2			1 Gbps

NH1-SW4

Port #	Tilkoblet	Beskrivelse	Båndbredde
1	NH1-AP5		1 Gbps
2	NH1-AP6		1 Gbps
3	NH1-CAM4		1 Gbps
4			1 Gbps
6			1 Gbps
7			1 Gbps
8			1 Gbps
9 / SFP1	NH1-SW1 (3)	Kjerneswitch	1 Gbps
10 / SFP2			1 Gbps



IP-adresser

IP-adresse	Vertsnavn	Beskrivelse
.../...		WAN-nett - GlobalConnect
...		GlobalConnect Gateway
...	NH1-GW1	WAN IP
.../...		Gjestenett (VLAN 2)
.../...		Teknisk nett (VLAN 1)
...	NH1-GW1	
...	NH1-SW1	Kjerneswitch
...	NH1-SW2	Kantswitch i bodområde under bygg A
...	NH1-SW3	Kantswitch i bodområde under bygg D
...	NH1-SW4	Kantswitch i bodområde under bygg G
...	NH1-AP1	Aksesspunkt (Wi-Fi), i kjeller mellom bygg B og bygg C
...	NH1-AP2	Aksesspunkt (Wi-Fi), i bodområde under bygg A
...	NH1-AP3	Aksesspunkt (Wi-Fi), i bodområde under bygg D
...	NH1-AP4	Aksesspunkt (Wi-Fi), i kjeller under bygg D
...	NH1-AP5	Aksesspunkt (Wi-Fi), i kjeller mellom bygg F og bygg G
	NH1-AP6	Aksesspunkt (Wi-Fi), i bodområde under bygg G
...	NH1-CAM1	Kamera, utenfor bodområde under bygg A
...	NH1-CAM2	Kamera, utenfor bodområde under bygg D, ved teknisk rom
...	NH1-CAM3	Kamera, utenfor bodområde under bygg D, ved garasjeport
...	NH1-CAM4	Kamera, utenfor bodområde under bygg G



Brannmur-regler

- Det er satt opp en IPSEC-tunnell mellom Konsept-IT og kunde for overvåkning og enklere tilgang ved support.
- Det er åpnet for PING på alle interface
- Det er åpnet for TCP/80,22,23 fra VLAN 1 (Teknisk). Brukes for administrasjon av router.
- Det er åpnet for TCP/53 og UDP/53 fra alle fra innsiden. Brukes for DNS-oppslag.
- Sperret for all intern trafikk fra gjestenett til LAN, kun tilgang mot internett

ISP (internett-leverandør)

Leverandør:	GlobalConnect
Teknologi:	Fiber
Båndbredde:	1 Gbps / 1 Gbps
Sambandsnummer:	...
Support:	08150
E-post:	support@globalconnect.no
Modem:	...
IP-nett:	...
WAN IP:	...
Gateway IP:	...
DNS:	193.75.75.75, 193.75.75.193

VPN

VPN benyttes for å koble til kontor-nettverket sikkert utenifra.

VPN-server: neselvahageby1.kitdns.no

VPN-type: WireGuard

Brukernavn/passord: administreres lokalt på NH1-GW1



Tilganger

PS! Denne siden er konfidensiell

Ved utskrift, vennligst plasser denne på et sikkert sted.

Enhet/Tjeneste	Administrasjon	Brukernavn	Passord
NH1-GW1	http://...	admin	...
Trådløst nettverk: Neselva Hageby 1 Teknisk	NH1-GW1		...
Trådløst nettverk: Neselva Hageby 1 Gjest	NH1-GW1		...

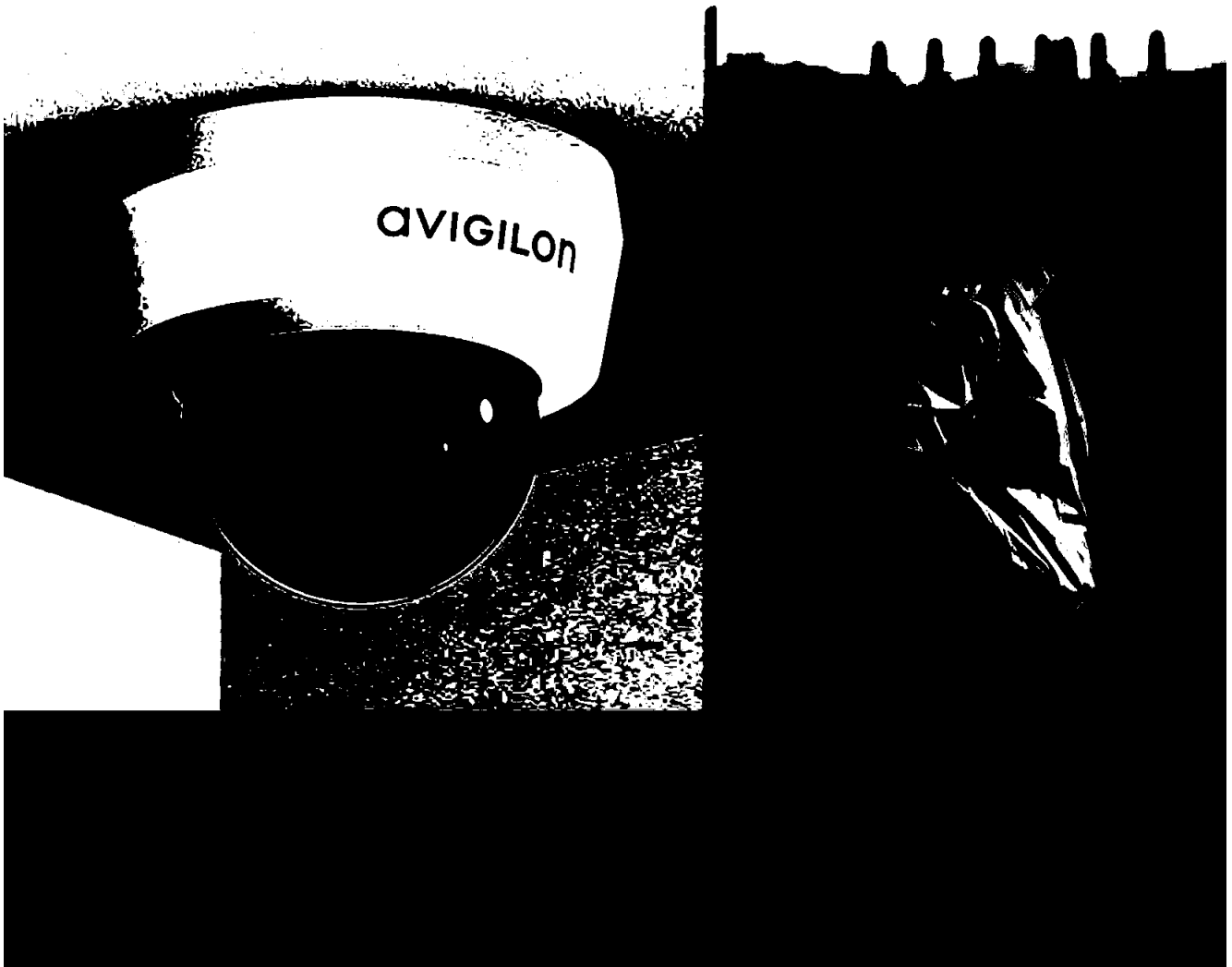


Securitas

Tilbud til Kim Richard Henden Klem, for Neselva Hageby 1 Boligsameie

Mobilt vakthold & Intelligent kameraløsning

12.Apr.24, Bård Beylich



Neselva Hageby 1 Boligsameie sikkerhetsbehov

Verdier og oppdragsbeskrivelse

Boligsameie på Billingstad i Asker. Består av 123 leiligheter fordelt på flere blokker. Sameiet har fellesgarasje og til sammen 143 boder i kjeller.

Materielle verdier:

- Sameiets verdier består i bygningsmassen og teknisk infrastruktur.
- Beboere oppbevarer ulike verdier i egne boder
- Biler/kjøretøy i garasje.

Menneskelige verdier:

- Beboere og gjester som til enhver tid er til stede

Trusler, sårbarheter og hendelsesforløp

Flere beboere har opplevd innbrudd i boder. Bodområdene har fellesdører med nøkkelbryter koblet mot dørautomatikk. Koblingsboks bak bryter er forholdsvis enkel å tjuvkoble.

Parkerte biler og eventuelt dekk, verktøy m.m som oppbevares i garasje og vaktmesterbod må også anses som attraktiv for vinningskriminelle.

Påkjørsel av garasjeport vil kunne forekomme, der beboere sjanser på å bryte fotocelle for å snu porten. Dersom vedkomne ikke melder seg, vil kostnaden påføres fellesskapet. Et kamera vil kunne dokumentere hendelser.

I tillegg til kjørevei har sameiet nærhet til togstasjon som gjør det enkelt for omreisende kriminelle å komme seg til og fra.

Anses som et forholdsvis rolig og stille sameie. Husbråk, f.eks festing eller andre brudd på vedtekter kan likevel forekomme. Det oppleves ofte som ubehagelig både for styret og beboere å måtte konfrontere naboer om dette.

Tiltak

For sikring av bodområder og garasjer bør det vurderes kombinerte tiltak. Kameraovervåkning og/eller adgangskontrollsystem på skalledører kombinert med inspeksjonsrunde fra vekter.

Det kan opprettes en beredskapstjeneste der vekter kan tilkalles ved behov. Vekter vil da kunne tilkalles både ved mistanke om innbrudd eller festbråk, eller andre brudd på vedtekter eller husordensregler. Styret vil motta rapporter for alle assistansetilkallinger.

Securitas skal bidra til sikring av disse verdiene ved markering av området med Securitas-klistrelapper og synlig tilstedeværelse gjennom inspeksjonsrunder gjennomført av mobile vektere. Vekteren rapporterer avvik på sine runder.

Grunnsikring

Grunnsikring innebærer at sikkerhetstiltakene rundt verdiene i bygget eller på eiendommen er på plass og er i daglig drift, slik at vi kan håndtere en trussel som kan oppstå uten forvarsel.

Av sikkerhetsloven fremgår at grunnsikring skal omfatte en kombinasjon av barrierer, deteksjon, verifikasjon og reaksjon tilpasset verdiene som skal sikres

Mobilt vakthold

En patruljerende vokter kan oppdage avvik i din virksomhet utenom ordinær arbeidstid, og med det hindre driftsstans og sikre verdier.

Mobilt vakthold er inspeksjon av din bedrift når medarbeiderne ikke er til stede i virksomheten. Vekteren vurderer og dokumenterer avvik som kan utgjøre sikkerhetsrisiko, sjekker ID av påtrufne, bortviser uvedkommende og håndterer ulike tekniske alarmer som innbrudds- og brannalarmer.

Uvedkommende og kriminelle kommer gjerne på tider der virksomheten er mest utsatt. Skader som oppstår som følge av vannlekkasjer eller tekniske brudd har også en lei tendens til å oppstå når ingen er til stede.

Mobilt vakthold gir forebygging og trygghet på tider av døgnet der en virksomhet er sårbar. Tjenesten tilpasses et vidt spekter av virksomheter og behov.

Alle vektere rapporterer rundene sine på håndholdt utstyr og dokumenterer avvik. Neselva Hageby 1 Boligsameie vil alltid tilgang til disse rapportene i kundeportalen MySecuritas.

Andre kommentarer

Våre vektere kan i tillegg til inspeksjonen utføre en rekke tjenester etter avtale. Dette kan for eksempel være temperaturmålinger, kontrollere fukt, låse dører og vinduer, og mye mer.



Mobilt vakthold gir forebygging og trygghet på tider av døgnet der en virksomhet er sårbar. Tjenesten tilpasses et vidt spekter av virksomheter og behov.

Uvedkommende og kriminelle vet å utnytte sårbare tider. Skader som oppstår som følge av vannlekkasjer eller tekniske brudd har en lei tendens til å oppstå når ingen er til stece.

Vekteren vurderer og dokumenterer avvik som kan utgjøre sikkerhetsrisiko, sjekker ID av påtrufne, bortviser uvedkommende og håndterer innbrudds- og brannalarmer.



AI-drevet kameraløsning

Avigilon Ava benytter en nettbasert plattform for styring og kontroll av kameraanlegget. Du vil få tilgang til systemet via en web-portal på pc/Mac eller applikasjon på telefon når anlegget er koblet opp på internett. I Avigilon sin plattform kan du se på video i sanntid og sjekke når en hendelse har oppstått på din tidslinje samt ta ut, laste ned og eksportere opptak som er lagret i skyen. Videoovervåkingssystemet lagrer bildematerialet på kamera og du kan i tillegg velge lagring i skyen som er i henhold til norsk lovverk.

Vi tar ansvar for at all teknikk fungerer som avtalt gjennom hele kontraktsperioden. Som kunde betyr dette at du ikke behøver å investere i dyre tekniske løsninger og kompetanse.

Du får en fast sum på din månedsfaktura, alt annet håndterer Securitas AS.



Skybasert, intelligent og allsidig

Det AI-drevne, skyaktiverede dome-sikkerhetskameraet er allsidig, robust og enkelt å installere og administrere - som hjelper deg med å fokusere på hendelser som krever din umiddelbare oppmerksomhet.



Fast IR dome med motorisert Zoom og fokus*



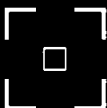
Innebygd AI-video- og lydanalyse og lagring på enheten



Allsidig, robust og elegant, passer for både de tøffeste utendørsinstallasjonene og dirskrete interiørmiljøer



Fabrikkinstallerte sertifikater støttet av en pålitelig plattformmodul (Trusted Platform Module)



Dynamisk oppløsning opptil 4K (3840x2160 pixler)



Kvalitetsstandard som møter National Defence Authorization Act (NDAA): designet og utviklet i Norge og Storbritannia, produsert i Taiwan

*Gjelder ikke dome-compact og Flex

Fordelene med vår skybaserte kameratealøsning

Dome-enheter integrerer avansert intelligens via bildegjenkjenning, maskinlæring og akustikk. Avigilon Ava dome-sikkerhetskameraer har analysemuligheter som kan oppdage unormal oppførsel og varsle administratorer i sanntid. Kameraene kan også identifisere spesifikke lydmønstre som skriking, pistolskudd, knust glass eller høye lyder for å fastsette lydtypen.



Vandalbestandig (IK10) og klar for utendørs (IP66).



Legg til og konfigurér , inkludert kamera og alarmvisninger, med muligheten til å se personer og objekter mens de beveger seg i lokalene.



leverer integrert retningsbestemt lydanalyse som identifiserer lydhendelser og retningen til kilden.



og likhet for å utføre tilstedeværelse- og bildegjenkjenning og unnga å bla gjennom timevis med video.



Enesteående bildebehandling, høyoppløselig videokoding og datasyn via Ambarollas system på en



som gir mer innsikt i kunders oppførsel, dweetider, transport flyt, mistenksom aktivitet og mer.



, eksepsjonell ytelse i lite lys og multi-eksponering, samt linjebasert høydynamisk rekkevidde fanger opp hver eneste detalj under de mest utfordrende lysforholdene, uavhengig av miljøet.

123

av tilstedeværende personer og kjøretøy og overvåking av større fasiliteter for en administrator.

Koblet til på få minutter



✓ Lagt til



Vår plug-and-play-konfigurasjon fjerner behovet for brukernavn og passord, forhåndskonfigurasjonsoppsett eller standardinnstillinger. Du kan også skanne de unike QR-kodene på Dome-kameraene for å sette dem inn i Alta Aware Cloud-videostyringssystemet. Domen kommer med innebygd intelligent AI-analyse og valgfri lagring av opptil 30 dagers oppbevaring.



Ytterligere informasjon for Neselva Hageby 1 Boligsameie

Tjenestebekrivelse, mobilt vakthold.

Mobilvekter går inspeksjonsrunde i garsjeanlegget og bodområder. Sjekker at dører er lukket/låst, tegn til innbrudd samt at ingen uvedkomne oppholder seg på eiendommen. Personer som vekter påtreffervil kunne bli spurt om ID. Beboere bør informeres om det på forhånd. Rundon utføres alle netter, hele året f.eks i tidsrommet 23:00-05:00.

Inspeksjonsrunden består av følgende:

- Kontroll av fasader og uteområder og sjekk av at dører og vinduer er låst/lukket
- Bortvisning av uønskede personer
- Aksjonering etter en avtalt plan dersom det er avvik fra normalsituasjon
- Eventuelt andre avtalte tjenester



Rapporter

Vekternes hånd-PC benyttes til dokumentasjon og rapportering av det som utføres. Rapportene til Neselva Hageby 1 Boligsameie forteller hva som avviker fra normalsituasjonen og hvordan det håndteres. Dere kan finne vekterrapporten ved innlogging i MySecuritas. Vekter vil også rapportere eventuelle avvik som blir oppdaget på runden.

Beredskap/ tilkalling av vekterassistanse.

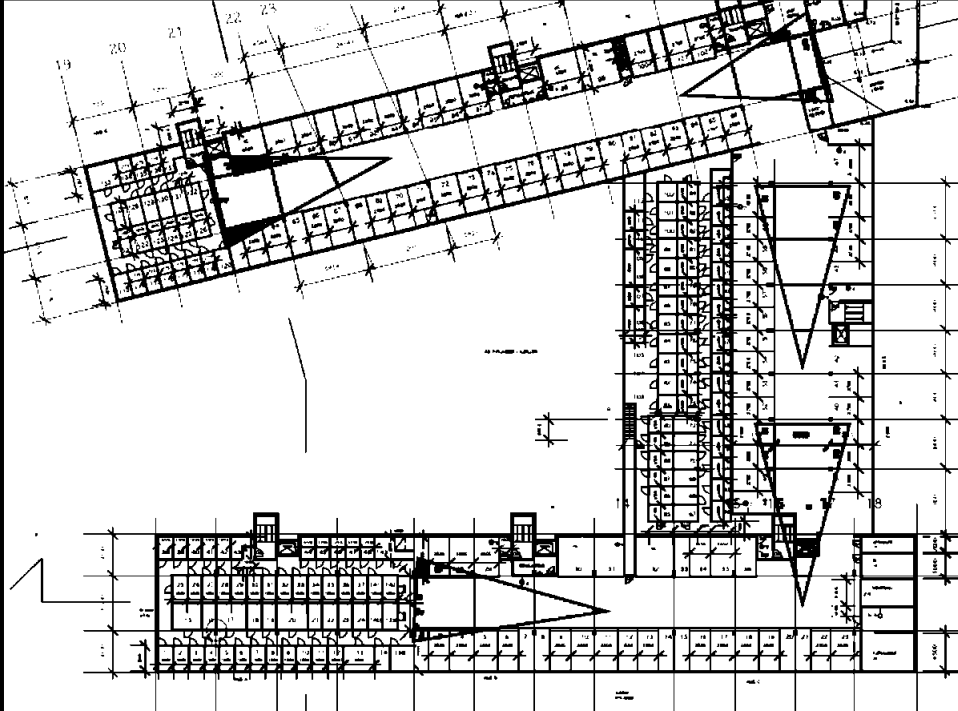
- Eget telefonnummer for tjenesten.
- Talemelding som informerer innringer om hvor de har ring, og at samtalen blir lagret.
- Mottak og aksjonering i henhold til standard prosessbeskrivelse/aksjonsplan/spørretrå for sameier og borettslag.
- Alle samtaler blir lagret i 3 måneder.
- Tjenesten vil være operativ 24/7/365.
- Inkluderer inntil 3 samtaler/henvendelser per måned. Samtaler/henvendelser utover dette vil bli fakturert med kr. 300,- per samtale. Dette avregnes og faktureres kvartalsvis.
- Det påligger kunde selv å sende oppdateringer til kunde.sentralen@securitas.no

Kameraovervåkning

Tilbudet består av prosjektert sikkerhetsløsning, inkludert installasjon og idriftsettelse av 5 stk Domekamera i garasje, 2 stk Switch, oppsett av nettside/regler av sammen med kunde, samt opplæring.

Switch må ha tilgang til strømuttak, samt nettverksuttak med åpent internett. Det kan ikke være mer enn 90 meter kabling fra switch og ut til hvert av kameraene..

Fullserviceabonnement inkluderer utbedring av alle feil/mangler, med forbehold om feilbruk, skadeverk, tyveri, brann, lynnedslag eller lignende, da dette må dekkes av kundens forsikring. Eventuelle serviceoppdrag som skyldes feilbruk/skadeverk på utstyret faktureres etter regning.



Neselva Hageby 1 Boligsameie

143 seksjoner

Tjeneste	Pris pr mnd	Pr seksjon/mnd
Mobilt vakthold	9 480,0	66,3
Beredskap/assistansetilkalling	2 760,0	19,3
Kameraovervåking	3 418,0	23,9

SUM 15 658,0 109,5

Alle priser er eks. mva

Pris for utrykning er iht Securitas til enhver tid gjeldene satser.

Prisene forutsetter avtaletid på minimum: 60 måneder



Neselva Hageby 1 Boligsameie
Org.nr: 925346365
Leif Tronstads plass 6

1337 SANDVIKA

Att: Kim Richard Henden Klem

12.Apr.24

Tilbud til Neselva Hageby 1 Boligsameie

Dette tilbudet inneholder tjenestene Mobilt vakthold og Intelligent kameraovervåking. Tilbudet er gyldig i 30 dager og priser er oppgitt eks. mva og forutsetter en avtaletid som er beskrevet nedenfor.

Mobilt vakthold:

Vekter går inspeksjonsrunde i garasje- og bodområder. Runden utføres alle netter hele året i tidsrommet 23:00-05:00. For nærmere beskrivelse, se foregående side.

Pris for mobilt vakthold: kr 9.480,- pr måned

Beredskap/tilkalling av vekterassistanse

For tjenestebeskrivelse, se foregående side.

Dette inkluderer inntil 3 samtaler pr måned. Samtaler/henvendelser utover inkluderte vil bli fakturert med kr 300,- pr henvendelse. Antall henvendelser avregnes og faktureres kvartalsvis.

Pris for beredskap/tilkalling, kr 2.760,- pr måned

Pris for utrykning er iht Securitas til enhver tid gjeldene satser.

Kameraovervåking:

Tilbudet er basert på montering og konfigurering av kameraer, oppsett av nettside sammen med kundekontakt, opplæring. Dette tilbudet er eksl. kabling. Vi kan være behjelpelige med å lage trekkeliste. Switcher må ha tilgang til strømuttak og nettverkskontakt med åpent internett.

5 stk valgfrie skilt inkludert montering som beskrevet på neste side er inkludert i prisen

Pris per måned er: kr 3.418,-

Prisene forutsetter avtaletid minimum: 60 måneder

Med Vennlig hilsen Securitas AS

Bård Beylich
Sikkerhetsrådgiver

Vedlegg 5

72 av 90

Securitas tilbud.pdf



Forbehold

For vakt hold

- Alt arbeid som utløser tilleggsfakturering skal godkjennes av kunde/oppdragsgiver før arbeidet påbegynnes.
- Tilbudet er gitt i henhold til dagens nivå på materialpriser, lønn og sosiale kostnader med forbehold om lovlig regulering ved eventuelle endringer i disse.
- Securitas AS ordinære salgs- og leveringsbetingelser gjøres gjeldene for avtalen
- Databehandleravtale

For elektroniske tjenester

- Alle priser er eksklusiv mva.
- Elektrikerarbeid (230V) er ikke inkludert i dette tilbudet.
- Arbeid som krever en godkjent elektriker for eksempel, med stikkontakter o.l., må være på plass før installasjon begynner.
- Internettilgang må være på plass for installasjon og ha kapasitet og båndbredde til å håndtere systemet.
- Spesifikke porter i brannmur må være åpne. Liste med porter oversendes fra Securitas.
- Kabler trukket til punkter, ferdigterminert og merket.
- Kabling skal utføres iht. trekkeliste. Om det ikke foreligger trekkeliste så skal det utføres iht. Securitas standard
- Pris for liftleie er ikke inkludert og ved evt. liftleie, kommer i tillegg.
- Securitas AS kan fritt benytte partnere og underleverandører for installasjon.
- Securitas AS får tilgang til å gjennomføre installasjonen i normal arbeidstid. Hvis det påkreves overtid som følge av tidsfrister eller andre forhold er dette å anse som tilleggsarbeid.
- Installasjonen kan gjennomføres i et sammenhengende tidsrom.
- Det forutsettes tilgang uten hindringer i lokalet
- Ved krav om sertifisert brannetting er ikke dette inkludert i tilbudet.
- Arbeid som ikke er beskrevet i dette tilbudet skal avtales skriftlig før oppstart.
- Arbeid som ikke er beskrevet i dette tilbudet faktureres med Kr. 1.690 eks mva. per time.
- Installasjonen ikke krever spesialoperasjoner.

Skilting

Det er et krav i loven at all overvåking skal varsles tydelig slik at alle som blir berørt får informasjon om overvåkingen. Skjult overvåking er ikke tillatt. Bruk av varslingsskilt er nødvendig for at informasjonen skal nå frem til alle som blir berørt, og for at overvåkingen skal kunne virke forebyggende. Skiltene må ha en størrelse, plassering og et antall som gjør det lett å få med seg at området er overvåket, og skal fortrinnsvis settes der hvor man går inn i det overvåkede området.

Varslingen skal oppgi hvem som er ansvarlig for overvåkingen. I tillegg bør det stå kontakt- informasjon, for eksempel et telefonnummer man ønsker at henvendelser om overvåkingen rettes til. Det er altså ikke navnet til virksomheten som har installert utstyret som skal stå på skiltene. Det skal med andre ord ikke være noen tvil om at man faktisk blir overvåket, og av hvem.

Kilde: Datatilsynet. 2014. Kameraovervåking - hva er lov? Hentet 7. juli 2014.

Securitas AS tilbyr skilt som oppfyller kravene satt av Datatilsynet. Skiltene inneholder informasjon om ansvarlig bedrift og et telefonnummer. Skiltene er også merket med logoen til Securitas AS for å gi en økt forebyggende effekt.

Securitas' skilting av de byggene vi beskytter, gir erfaringsvis en svært preventiv effekt. Jeg tar kontakt i løpet av de nærmeste dagene, for en gjennomgang av tilbudet.

Skiltene kommer i størrelsene (mm): 950x475, 400x200, 230x115



Securitas

Kontaktopplysninger

Bård Beylich
Sikkerhetsrådgiver

Mobil: +4740623201
Epost: bard.beylich@securitas.no

Sentralbord: 02452

Ærlighet | Vaksomhet | Hjelpsomhet

FAGLE
NETWORK



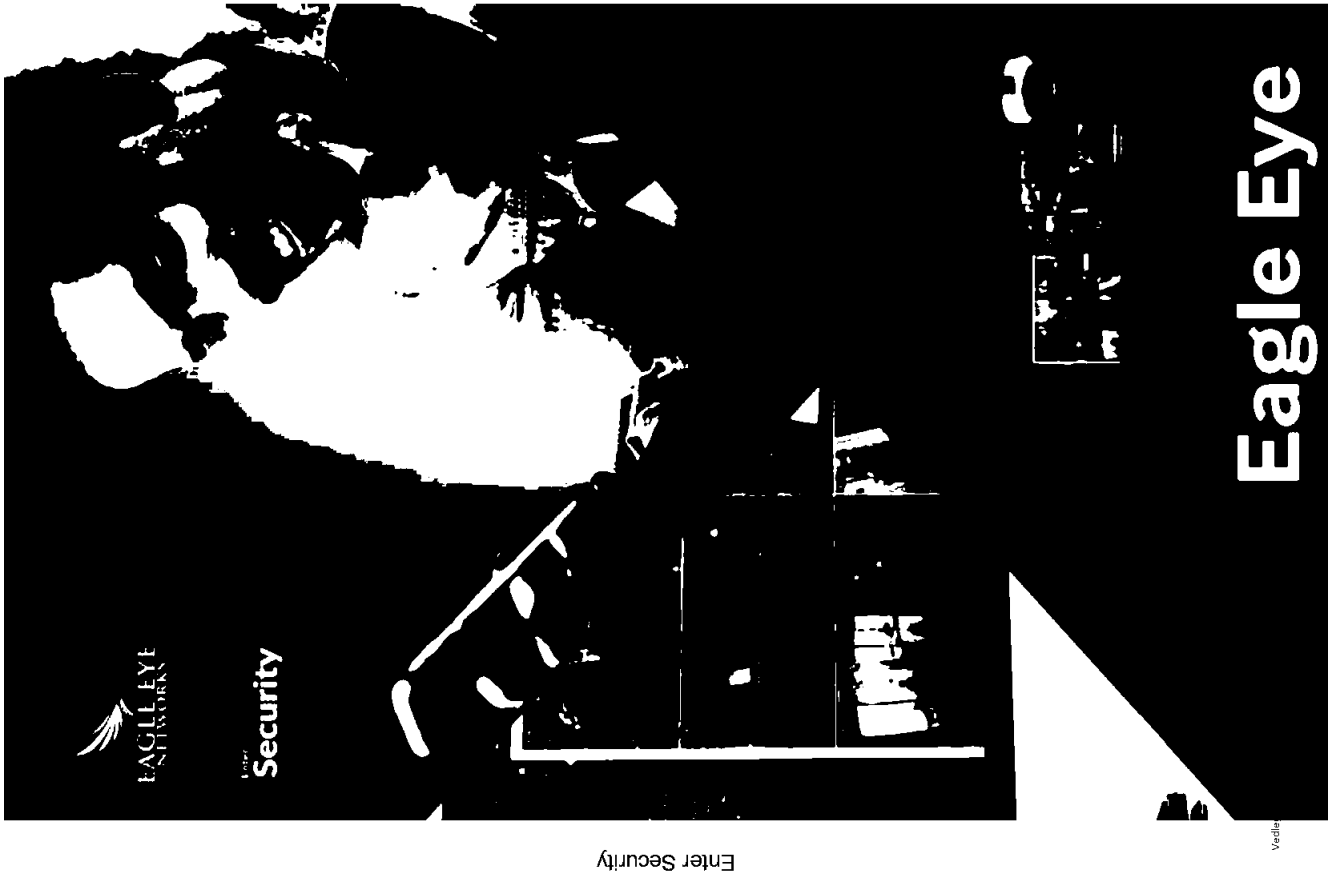
BUD

Skybasert Videoovervåking

Neselva Hageby 1

75 av 90

Vedlegg 6



Hei

Vi ønsker å takke for interessen og den oppklarende befaringen angående deres besøk sammen med elektriker vil vi kunne gi en helhetlig løsning som dekker alle inngangspunkter. Dette prosjektet er svært interessant for Enter Security, og det passer godt med vår eksisterende og langsigtede strategi. Enter Security tilbyr et bredt spekter av adgangskontroll- og overvåkningsløsninger til det profesjonelle markedet.

Vi har imidlertid planer om å fokusere enda mer på å utvikle løsninger som direkte imøtekommer sluttbrukernes behov. Derfor er vi glade for å kunne tilby dere en skybasert videoovervåkningsløsning med automatisk lagring i skyen. For å forbedre brukeropplevelsen inkluderer løsningen en brukervennlig app som gir mulighet for å se opptak eller live streaming HD-kvalitet - når som helst og hvor som helst.

Vi har lagt vekt på å skape en best mulig kundeopplevelse samtidig som vi sikrer administrasjonen og holder investerings- og driftskostnadene lave i tilbudet vårt.

Les mer om en av våre kunder:

<https://www.entersecurity.no/tunkvartalet-borettslag-baner-vei/>

Jim-Roger Kristiansen
Daglig leder
Enter Security AS





77 av 90

Oppdragsforståelse

Kunden ønsker et system hvor oppganger fra garasjen er dekket, samt inngangsparti og postkasser. Med mulighet for å tilkoble skriftligjennkjennings kamera hvis Parqio løsning blir valgt.

Videoovervåking av garasjen skal virke forebyggende og minimalisere/forhindre at uautoriserte oppholder seg der. Samt dokumentasjon på skade og hærverk. Kameraene vil dekke alle innganger til og fra garasje og boder.

Kabling foreslås det å benytte elektriker som har levert resten av det elektriske i byggene. De kjennet kabelføringer og enkleste vei. Dette vil gi en stor besparelse for dere som sluttkunde. Systemet monteres i et skap hvor det også er tilgang til internett. Tilgang til video foregår via app eller web-browser for de av brukerne som skal ha tilgang til systemet. Kabel trekkes fra hvert kamera til teknisk rom. Alle kameraer vil få driftsspenning via nettkababelen.

Vi vil sammen med elektriker og byggherre planlegge plassering av kamrene og kabelføringer (felles beforing før oppstart) Vi har kommet med et forslag til løsning vedlagt.

Se demo og les mere om vårt unike videoovervåkingssystem (Eagle Eye Networks)

<https://www.entersecurity.no/eagle-eye/>

Enter Security

Vedlegg 6



Enter Security

Vedlike

Oppdragsforståelse

Vi bruker utelukkende kablede kameraer da dette er den mest pålitelige løsningen, i motsetning til trådløse kameraer som er mer utsatt for manipulasjon. Via en app har man også mulighet til å tilbakestille ethvert kamera (slå av og på strømmen) hvis det skulle opp problemer, uten at teknikere må rykke ut.

Vi tilbyr gratis support via telefon og e-post. Om ønskelig kan dere også ringe Eagle Eye Networks direkte 24/7.

Systemet vårt oppfyller GDPR-kravene og lagrer all informasjon i skyen i 7 dager, før video automatisk slettes i samsvar med datatilsynets retningslinjer.

Sikkerheten til systemet er utformet slik at hvis noen prøver å stjele eller koble seg til videoserveren, vil det ikke være mulig å hente ut eller få tilgang til videoene. Hendelser som krever lagring eller videreformidling av video til politiet blir arkivert i systemet og vil ikke slett automatisk. Det vil kun sendes en lenke, for eksempel til politiet, hvor de får tilgang til hendelsen, i stedet for å måtte laste ned videoen på en minnepinne som tidligere.

All tilgang skjer via godkjente kanaler gjennom skyen. Dere kan selv administrere hvilke brukere (med ubegrenset antall) som har tilgang til hva. Dette medfører ingen ekstra kostnader.

Systemet kan enkelt utvides med flere kameraer ved behov. Hvis andre byggetrinn også ønsker tilkobling, kan for eksempel vaktmesteren få tilgang til utvalgte kameraer på tvers byggetrinnene.

Detaljert løsningsbeskrivelse

Overvåkning

Alle kameraer vil være tilkoblet Eagle Eye's skybaserte plattform, slik at du enkelt kan få tilgang til videoene via PC, Mac, nettbrett og mobiltelefon. Opptakene slettes automatisk etter 7 dager for å overholde GDPR-personvernregler.

Videoserveren har livstidsgaranti, og du vil alltid motta oppdatert programvare og sikkerhetsoppdateringer automatisk. Dette sikrer en pålitelig og oppdatert videosystemløsning for dine behov.

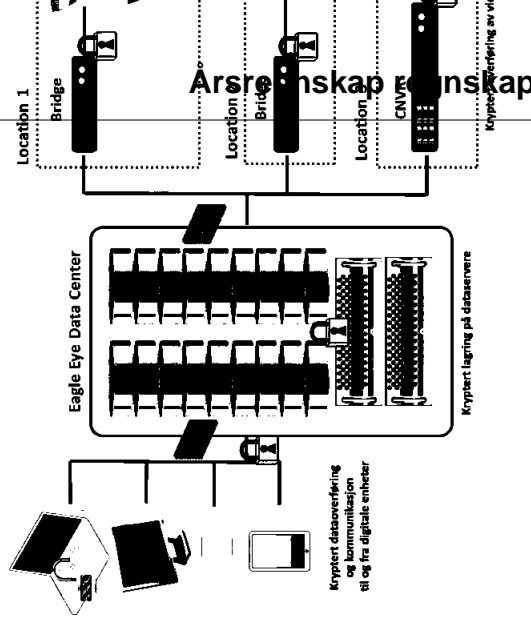
Utsyr og montering:

Videoserveren og koblingsboksen blir montert i det tekniske rommet. Etter fellesbefaring og nødvendig kabling vil vi fullføre monteringen og ta systemet i bruk. Kameraene får strømtilførsel fra videoserveren, noe som eliminerer behovet for individuelle strømkilder for hvert kamera. Systemet gir også mulighet for fjernstyrt reseting av kameraer, noe som gjør det enkelt å løse eventuelle driftsproblemer uten behov for teknikerbesøk.

Systemet er designet for enkel tilbakesporing av hendelser i tid. Selv ved nettverksfeil lagres videoene midlertidig på videoserveren i 2 dager, slik at ingenting går tapt mens nettforbindelsen blir gjenopprettet.

Vi vil også sørge for å montere nødvendige skilt i henhold til regelverket for å informere om at området er under videoovervåking.

Eagle Eye Security Camera VMS



Enter Security

Stykkpris for utstyr

Utstyr Videoovervåking bolig

- 7. stk videokamera innvendig minidome (4Mpix)
- 5. stk videokamera utvendig Dome (mot postkasser) (4Mpix)
- 1. stk Eagle Eye Bridge (*Livstidsgaranti*) (innlil 35 kamera) 406+
- 7. stk Skilt (Videoovervåking ihht regelverk) (200x300mm)
- 2. stk Switch 8 porter (poe)

18.900,-
 19.750,-
 12.600,-
 3.150,-
 4.800,-
Totalt: 59.200,-
Inklusiv Parqio avtale 20% rabatt på utstyret: 47.360,-

Utstyr Videoovervåking garasje.

- 8. stk videokamera Dome (4Mpix)
- 4. stk. videokamera innvendig mini-dome (4Mpix)
- 2. stk Switch 8 porter (poe)
- 1. stk Skilt (Videoovervåking ihht regelverk) (400x300mm)

31.600,-
 10.800,-
 4.800,-
 810,-
Totalt: 48.010,-
Inklusiv Parqio avtale 20% rabatt på utstyret: 38.408,-

Totalt for utstyr: 85.768,-

Montering, programmering (950 pr. time) 16 timer.

Tot: 15.200,-

Timer satt pr. kamera inkluderer transport, montering og programmering samt møter og planlegging med elektriker.

Prisene er eks.mva.

Driftsavtale

Skylgring, drift og vedlikehold tilkommer med 110,- pr. kamera pr. måned
 Telefonsupport og assistanse via web 24/7 er inkludert.
 Video lagres i 7 dager og slettes automatisk.
 Administrator velger selv hvem og hva brukerne skal få tilgang til i systemet.
 Ingen begrensninger på antall brukere.
 Ingen kostnader ved innhenting av video eller for å sende denne til for eksempel Politi.
 Som kunde har dere alle rettigheter på systemet og har til enhver tid tilgang til alt.
 Ved årlig betaling av abonnement sparer man 10%.

Alle oppgraderinger av web- app er inkludert

Videoserver har livstidsgaranti så lenge det er en aktiv driftsavtale

Forutsetninger:

Planlegging:

Før oppstart må elektriker og vi befare og bestemme hvor hvert kamera skal stå.
 Elektriker leverer koblingsbokser og nettverkskabel ferdig terminert med RJ45.
 Server plasseres i teknisk rom.

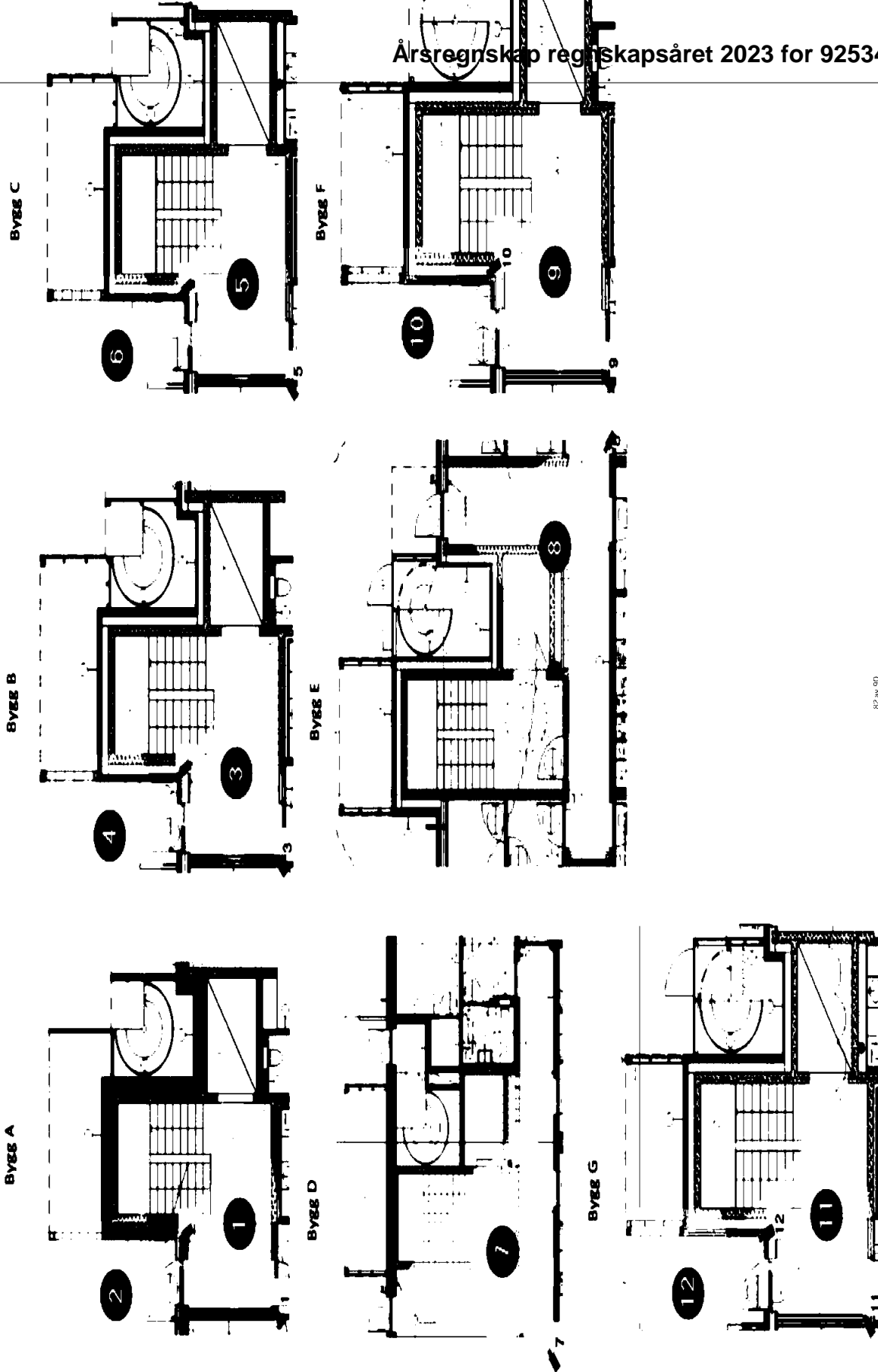
Elektriker leverer patche-skap med strøm og tilkoblinger.

Montering:

Så snart vi er enig om plassering vil vi begynne monteringen.
 I boligblokk innvendig vil kamera settes rett under himling med koblingsboks.
 I Garasjen trekkes kabel inn i kamerahuset.

Ønskes Parqio kameraet tilkoblet systemet tilkommer det en ekstra SWITCH kr: 1.800,-

Boliginnganger

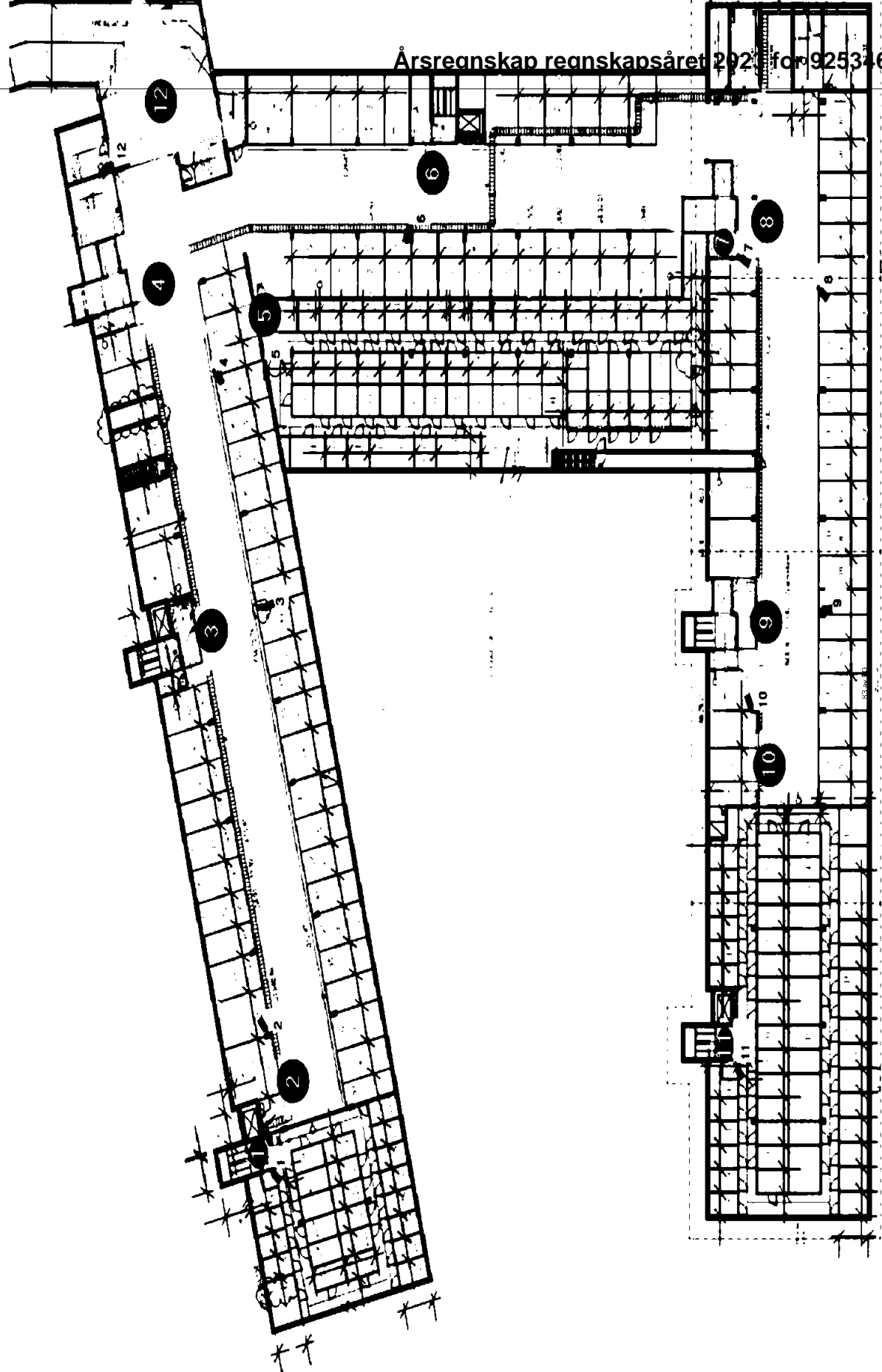


Enter Security

Vedlegg 6

82 av 90

Garasje



Enter Security

Vedlegg 6

Viktig når man installerer overvåkning

Overvåkingskameraer er et nyttig verktøy for å skape trygghet og bidra til forebygging av innbrudd, hærværk og opprettholdelse av orden. Det er viktig å understreke at overvåkning ikke skal brukes til aktiv overvåkning av enkeltpersoner, men kun brukes ved hendelser som kvalifiserer til etterforskning eller undersøkelse. Tilgang til overvåkingssystemet skal begrenses til dedikerte personer som har behov for det. Dette sikrer at bruken av systemet er ansvarlig og i samsvar med personvernregler og retningslinjer.

Det skal være skiltning som tydelig informerer om videoovervåkning. Skiltene skal inkludere informasjon om hvem som er ansvarlig for databehandlingen og kontaklinformasjon til vedkommende.

Vi legger vekt på å sikre at bruken av overvåkingssystemet er i samsvar med gjeldende regler og bestemmelser.

Ansvarsfordelingen for bruk av videoovervåkingssystemet er som følger:

Byggherre / Eier (Databehandlingsansvarlig (Data Controller)):

Har ansvar for å sikre at tilgang og bruk av systemet følger gjeldende regelverk og retningslinjer for bruk av videoovervåkning.

Er ansvarlig for å ivareta personvernet til de som blir overvåket. Dette innebærer at systemet kun skal brukes til det formål og innenfor de rammer som er godkjent av generalforsamlingen.

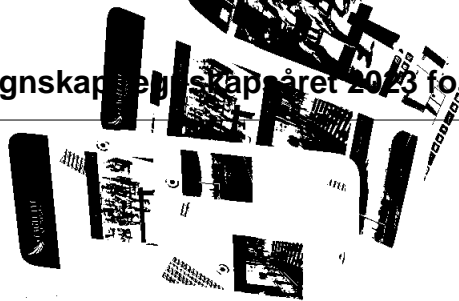
Alle brukere av systemet må ha personlige påloggingsdetaljer for å sikre sporbarhet og ansvarlighet. Felles pålogging skal unngås.

All bruk og tilgang til data vil bli loggført på serveren og slettes automatisk etter 7 dager. Det er ikke mulig å manuelt slette data fra systemet.

Hvis det er behov for å lagre videodata for etterforskningsformål, bør man ikke laste ned videoene, men heller lagre dem i arkivet til Eagle Eye Networks (EEN). Dette er en sikker lagringsplass for data.

Hvis man ønsker å dele videoene med for eksempel politiet, kan man gi dem tilgang via en webkobling slik at de kan få tilgang til videoene direkte i skyen.

Vi legger vekt på å sikre at ansvarsfordelingen og bruken av systemet følger alle relevante retningslinjer og bestemmelser.



Eagle Eye Networks (EEN) (Databehandler (Data Processor)) har ansvar for sikker oppbevaring og lagring av videoene i den valgte tidsperioden. Det er deres ansvar å sørge for at kun autoriserte brukere har tilgang til lagrede videodata. Når det gjelder support fra EEN, må enhver som kontakter dem oppgi sin PIN-kode som er tilgjengelig på sin egen brukerkonto. Dette er en sikkerhetsforanstaltning for å verifisere brukerens identitet og sikre at kun autoriserte personer får hjelp.

EEN er også ansvarlig for at tilgangskontroll, loggføring og lagring av videodata er i samsvar med GDPR-reglene for personvern. Lagringen av dataene skjer på servere som er lokalisert i EU, og EEN tar ansvar for å overholde alle relevante lover og forskrifter angående databeskyttelse.

Hvis det oppstår behov for telefonstøtte, er det tilgjengelig på engelsk 24/7 ved å ringe følgende nummer: +31 202610461.

Vi sikrer at samarbeidet med EEN opprettholder de nødvendige sikkerhetsstandardene og personvernkravene.

Enter Security

Enter Security AS (ES) (Databehandler (Data Processor)) har ansvaret for brukeropplæring og den tekniske oppfølgingen på stedet. Vi mottar daglige systemrapporter som gir informasjon om eventuelle driftsforstyrrelser, for eksempel kameraer som er offline eller systemet som ikke er tilkoblet nettet. Vi vil forsøke å løse slike problemer så raskt som mulig via nettet. Hvis det ikke er mulig å løse problemet på denne måten, vil vi sende en tekniker ut for å rette opp feilen.

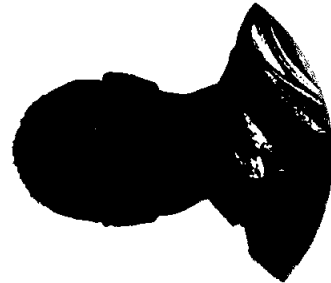
Kunden kan kontakte oss for brukerveiledning og hjelp, som er en del av tjenesten vi tilbyr. Vi produserer også skilt med nødvendig informasjon om videoovervåkingen.

Vår telefonstøtte er tilgjengelig på følgende nummer: +47 90416841. Hvis vi ikke svarer, kan du gjerne sende oss en SMS.

Vi er dedikert til å sikre at systemet fungerer optimalt og at du får den nødvendige støtten og veiledningen du trenger.



Enter Security



KONTAKTPERSON

Jim-Roger Kristiansen
Daglig leder
Enter Security AS

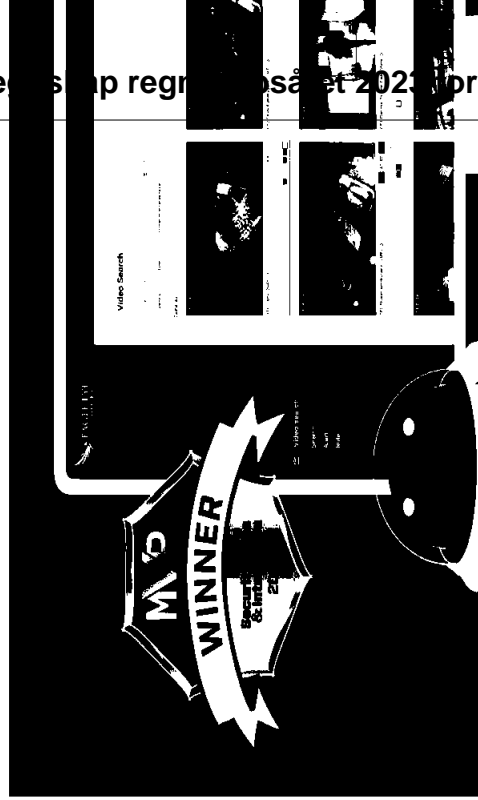
jrk@entersecurity.no
+47 90416841

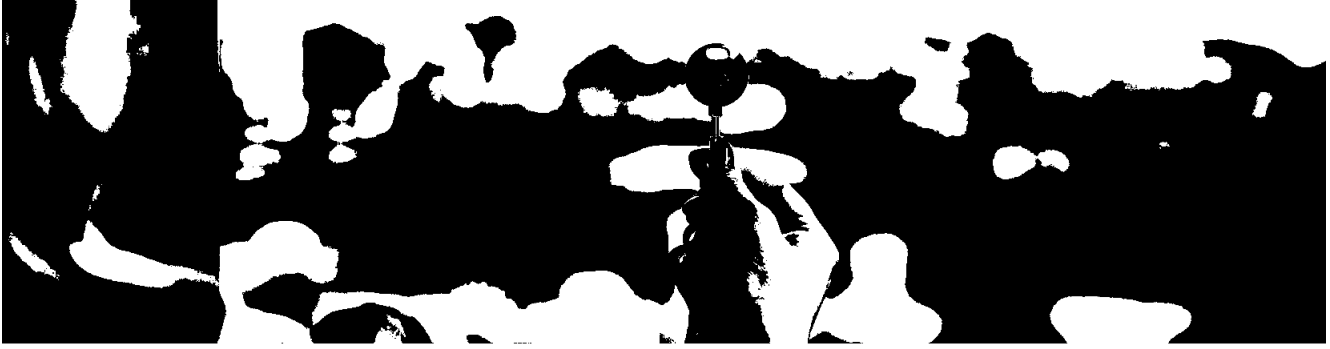
Vedlegg 6

86 av 90



Årsregnskap registrert 2025 for 925346365





iLOQ

Batteriløst digitalt låssystem til boligbygg

Sikker adgangskontroll med lang levetid

Det unike og selvdrevne digitale låssystemet iLOQ S5 gir administratører sikker og fleksibel administrasjon av alle tilgangsrettighetene i boligbygg. Systemet gir optimal sikkerhet for alle innganger, enklere administrasjon og lavere kostnader. Og med én digital nøkkel og alltid oppdaterte adgangskontroller føler beboerne seg trygge i eget hjem.

Utfordringer som administratører av boligbygg står overfor

- administrasjon av mange forskjellige nøkler
- oppdatering av tilgangsrettighetene
- håndtering av mistede nøkler
- håndtering av hyppige utskiftninger av beboere
- sporing av misbruk

Dette er situasjoner som oppstår mer eller mindre daglig. Og de mekaniske låssystemene som brukes i mange boligbygg, har gjort det vanskelig for administratørene å håndtere disse utfordringene.

Større studentboliger har investert i adgangskontrollsystemer. Tradisjonelle systemer trenger imidlertid kabling, og på grunn av denne begrensningen må man vanligvis alltid ha nøkler i tillegg. De kan til en viss grad gi bedre adgangskontroll, men høye investeringskostnader gjør at de ikke kan brukes på alle dører og låser.

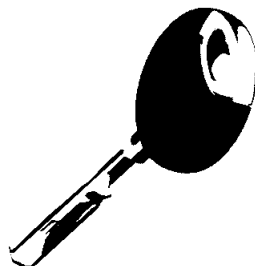
Det finnes batteridrevne digitale låssystemer på markedet, men disse er ikke den beste løsningen på lang sikt. De er dyre og tidkrevende å vedlikeholde og har stor negativ innvirkning på miljøet på grunn av batteriene.

iLOQs batteriløse digitale låssystem

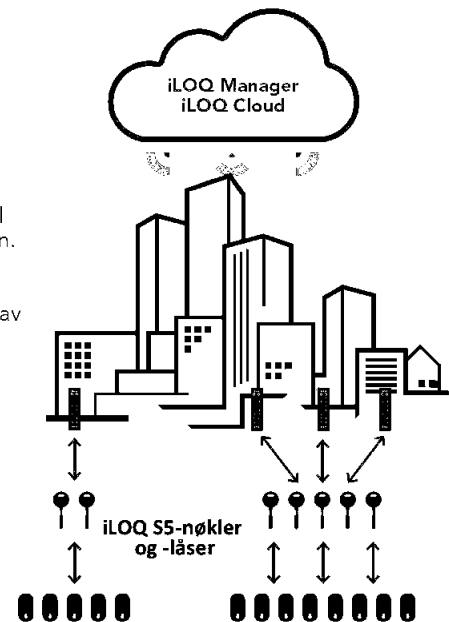
For over 15 år siden revolusjonerte iLOQ låsbransjen. Vi var det første selskapet som gikk fra mekaniske låssystemer til å bli ledende på utviklingen av selvdrevne digitale låssystemer.

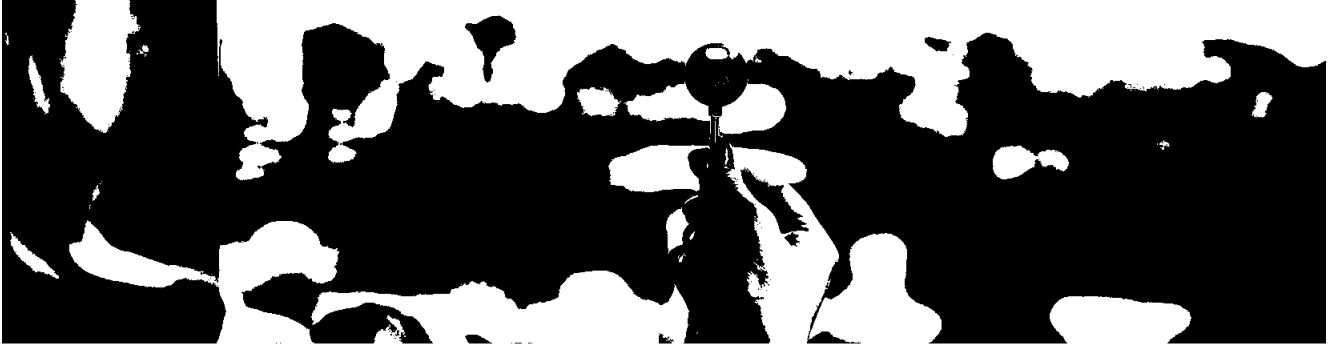
Når iLOQ-nøkkelen settes inn, genererer den enkle bevegelsen energien som trengs til låssylindrens digitale identifikasjon. iLOQ har solgt over én million batteriløse låssylindere, og det finnes nå over to millioner brukere av batteriløse iLOQ-nøkler.

Vår solide portefølje av sikre og bærekraftige produkter har blitt styrket ytterligere med lanseringen av iLOQ S5.



Hva er iLOQ S5 i et nøtteskall?





Tilgangsrettighetene styres ved hjelp av den skybaserte programvaren iLOQ Manager.

Administratorer kan se bygningens plantegning i sanntid, der nøkler, låser og lesere vises, i tillegg til hvem som har adgang til hvilke områder. Det er raskt, enkelt og kostnadseffektivt å programmere nye nøkler, justere tilgangsrettighetene og blokkere nøkler fra systemet. Tilgangsrettighetene for mistede nøkler kan fjernes digitalt fra systemet uten at noen låssylindere må skiftes ut. Flere steder med ulik beliggenhet kan enkelt administreres i det samme systemet.

Med iLOQ S5 er alle leserne, nøklene og låsene i en bygning knyttet sammen, og de kommuniserer med hverandre. Dataene oppdateres hver gang en digital nøkkel brukes. Informasjon, for eksempel tilgangsrettigheter, tidsbegrensninger, lister over blokkerte nøkler og logger, utveksles raskt mellom enhetene før døren låses opp.

Vil du vite mer? Ta kontakt på www.iloq.com/en/sales/contact-request/ for å avtale et møte.

Eller kontakt din lokale iLOQ-partner under:

Fordeler som iLOQ S5 gir boligbygg

- Med bare én nøkkel kan du utvide systemet med opptil én million sylindere, inkludert alle dører, lagre, vaskerom og til og med hengellåser.
- Alle nøkler og tilgangsrettigheter er alltid oppdatert.
- Tilgangsrettighetene til tidligere beboere kanselleres.
- Tilgangsrettigheter kan gis i byggeperioden og utstedes på nytt når alt er ferdig.
- Med tidsbegrensningen kan du gi enkeltpersoner tilgang til bestemte steder på spesifikke tidspunkt.
- Logger hindrer eller bidrar til å løse tilfeller av misbruk.

- Rask fjerning av mistede nøkler og sterk kryptering tar sikkerheten til nye høyder.
- Sammenlignet med mekaniske, adgangskontrollerte og batteridrevne systemer er iLOQ enklere og mer kostnadseffektivt å vedlikeholde, noe som sikrer rask avkastning på investeringen.
- Neste generasjons iLOQ S5 har funksjoner og fordeler som gir bygningseiere, driftsansvarlige og nøkkelhavere høy sikkerhet og brukervennlig adgangskontroll pluss konkurransedyktige levetidskostnader og store besparelser.

iLOQ kontra andre systemer

	iLOQ	Mekaniske	Batteridrevne	Adgangskontrollerte
Sikkerhetsnivå	Høyt	Lavt	Høyt	Høyt
Fleksibel endring av adgangsrettigheter	✓	X	✓	✓
Vedlikeholdsbehov	Lavt	Høyt	Høyt	Middels
Vedlikeholdskostnader	Lave	Høye	Høye	Høye
Investeringskostnader	Middels	Lave	Middels	Høye
Trenger ikke batterier eller kabling	✓	✓	X	X
Enkel montering	✓	✓	✓	X
Integrering med andre systemer	✓	X	Avhenger av systemet	Avhenger av systemet
Nok med én nøkkel	✓	X	✓	X

Fornøyde kunder er den beste referansen:

«Vi har begynt å bruke låser og nøkler fra iLOQ i vårt borettslag Nakskov Almene Boligselskab (NAB). iLOQ gir oss kvalitet og service av svært høy standard, og det batteriløse iLOQ-systemet har så absolutt vært det rette valget. Det gikk raskt å montere sylindrene, og

konfigurasjonsveiviserne var nyttige. Programvaren er enkel å bruke og har god dokumentasjon. Den viktigste grunnen til at prosjektet gikk så bra, var den glimrende servicen vi fikk av iLOQ.» – **David Von Zastrow Noval, driftsbestyrer hos Boligkontoret Danmark.**



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24

Selskapsnummer: 2926 Selskapsnavn: Neselva Hageby 1 Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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