



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 925346365

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 745 437	4 447 752
Sum inntekter		4 745 437	4 447 752
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		3 933 545	3 470 078
Sum kostnader		4 161 745	3 698 278
Driftsresultat		583 692	749 473
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		96 460	40 774
Sum finansinntekter		96 460	40 774
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		96 460	40 774
Resultat før skattekostnad		680 152	790 248
Årsresultat		680 152	790 248
Totalresultat		680 152	790 248
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		680 152	790 248
Sum overføringer og disponeringer		680 152	790 248



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		210	8 759
Andre fordringer		73 668	126 255
Sum fordringer		73 878	135 014
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 749 330	2 884 163
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 749 330	2 884 163
Sum omløpsmidler		3 823 208	3 019 177
SUM EIENDELER		3 823 208	3 019 177

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 824 851	2 144 699
Sum opptjent egenkapital		2 824 851	2 144 699
Sum egenkapital		2 824 851	2 144 699
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		662 328	468 092
Skyldige offentlige avgifter		71	
Annen kortsiktig gjeld		335 958	406 386
Sum kortsiktig gjeld		998 357	874 478
Sum gjeld		998 357	874 478
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 823 208	3 019 177



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 431401

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.05.2025



Organisasjonsnr: 925 346 365
NESELVA HAGEBY 1 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 745 437	4 447 752
Sum inntekter		4 745 437	4 447 752
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		3 933 545	3 470 078
Sum kostnader		4 161 745	3 698 278
Driftsresultat		583 692	749 473
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		96 460	40 774
Sum finansinntekter		96 460	40 774
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		96 460	40 774
Resultat før skattekostnad		680 152	790 248
Årsresultat		680 152	790 248
Totalresultat		680 152	790 248
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		680 152	790 248
Sum overføringer og disponeringer		680 152	790 248



Organisasjonsnr: 925 346 365
NESELVA HAGEBY 1 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

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 210 8 759
Andre fordringer 73 668 126 255
Sum fordringer 73 878 135 014

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 3 749 330 2 884 163
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 3 749 330 2 884 163

Sum omløpsmidler 3 823 208 3 019 177

SUM EIENDELER 3 823 208 3 019 177

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 0 0
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 2 824 851 2 144 699
Sum opptjent egenkapital 2 824 851 2 144 699



Sum egenkapital	2 824 851	2 144 699
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	662 328	468 092
Skyldige offentlige avgifter	71	
Annen kortsiktig gjeld	335 958	406 386
Sum kortsiktig gjeld	998 357	874 478
Sum gjeld	998 357	874 478
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 823 208	3 019 177



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



Årsmøte 2025

Innkalling

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:

8. mai 2025 kl. 18:00, Holmen kirke (Menighetssalen), Nesbruveien 55B, 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.

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. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtekter
8. Vedtektsendring: Vedlikeholdsplikt for utsiden av ytterdører overføres til seksjonseier
9. Vedtektsendring: Sameiets verneting
10. Endring av Husordensreglene: Økning av felleskostnader for vedlikehold av hageanlegg
11. Valg av medlemmer til styret
12. Valg av medlemmer til valgkomitéen

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. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

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

Kandidater 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 og årsregnskap 2024 - 2926.pdf
2. Revisjonsberetning 2024 - 2926.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 289.600. Av disse vil kr 39.600 tilfalle styret for perioden fra årsmøtet 2023 til ekstraordinært årsmøte i 2024.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at styrehonoraret vedtas.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 289.600 kr



Sak 7

Endring av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det stemmes over styrets forslag som et helhetlig endringsforslag først. Dersom det faller stemmes hver vedtektsendring om separat.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslagene til vedtektsendringer vedtas.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner helhetlig endringsforslag til vedtektene.

Vedlegg

3. Helhetlig endringsforslag.pdf

Sak 8

Vedtektsendring: Vedlikeholdsplikt for utsiden av ytterdører overføres til seksjonseier

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektene sier i dag at sameiet har vedlikeholdsplikt for utsiden av ytterdører og at seksjonseier har vedlikeholdsplikt for innsiden. Sameiet har overholdt denne plikten ved å bestille service på ytterdører, men styret anser service på enkelte leilighetsdører som en kostnad som bør være en særkostnad.

Dersom vedtektsendringen godkjennes vil sameiets avtale med Asker Lås endres slik at det blir opp til seksjonseier å bestille og betale for service på egen leilighetsdør ved felles bestilling.

Dette medfører endringer av:

- 5-1 i kulepunkt 2 bokstav i)
- Det tilføres et kulepunkt j) i 5-1 som spesifiserer at hele ytterdøren er seksjonseiers vedlikeholdsplikt
- Siste setning i 5-2 kulepunkt (2) endres slik at utsiden av ytterdører ikke er omfattet i sameiets vedlikeholdsplikt.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at vedtektsendringen vedtas. Saken faller dersom sak 7 godkjennes.

Forslag til vedtak

Vedtektsendringene som følger av saksbeskrivelsen godkjennes.



Sak 9

Vedtektsendring: Sameiets verneting

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det tilføres under 15-4 at i saker der det egner seg så benytter man seg av forliksrådet ved eventuelle tvister.

Slik ser endringen ut:

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.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at vedtektsendringen vedtas. Saken faller dersom sak 7 godkjennes.

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen som følger av saksbeskrivelsen godkjennes.

Sak 10

Endring av Husordensreglene: Økning av felleskostnader for vedlikehold av hageanlegg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret anslår et årlig beløp for nødvendig vedlikeholdsarbeid som vårt hageanlegg krever. Dette innebærer bl.a.:

- Raking av plen
- Gjødsling
- Luking av bedd
- Barking
- Feiing
- Grusing
- Vanning
- Klipping av hekk
- Annet nødvendig sesongarbeid

Styret vil tillegge kostnaden for dette til felleskostnadene. Kostnaden vil synliggjøres som en egen post kalt "Vedlikehold av hageanlegg". Hver seksjon som deltar i dugnadsarbeidet i løpet av året vil få tilbakebetalt det innbetalte beløpet for denne posten, ved utgangen av kalenderåret.



Styret har i utgangspunktet kompetanse til å gjøre dette gjennom et styrevedtak, men ønsker at årsmøtet tar stilling til saken.

Bakgrunnen for dette forslaget er at vedlikehold av hageanlegget er tid- og ressurskrevende. Sameiet er avhengig av sameiernes innsats for å holde kostnadene nede. Det vil medføre en betydelig kostnad å kjøpe tjenester for å gjøre dette arbeidet, og denne kostnaden kan reduseres gjennom sameiernes bidrag. Det bemerkes at alle kostnader som inndrives gjennom denne posten, utelukkende vil gå til hageanlegget og vedlikehold av dette.

Dersom årsmøtet vedtar forslaget vil det tilføres sameiets Husordensregler som nytt siste avsnitt under punkt 5. Fellesområder og underoverskrift Utendørs:

"Styret anslår et årlig beløp for kostnader knyttet til nødvendig vedlikeholdsarbeid for sameiets hageanlegg. Kostnaden føres som en egen post i felleskostnadene og fordeles etter sameiebrøken. Innbetalt beløp tilbakebetales ved slutten av kalenderåret, dersom seksjonen har deltatt i dugnadsarbeidet i løpet av året."

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Det tilføres et nytt avsnitt i Husordensregler under punkt 5. Fellesområder og underoverskrift Utendørs: "Styret anslår et årlig beløp for kostnader knyttet til nødvendig vedlikeholdsarbeid for sameiets hageanlegg. Kostnaden føres som en egen post i felleskostnadene og fordeles etter sameiebrøken. Innbetalt beløp tilbakebetales ved slutten av kalenderåret, dersom seksjonen har deltatt i dugnadsarbeidet i løpet av året."

Sak 11

Valg av medlemmer til styret

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

Innstilling

Medlemmer av valgkomitéen

- Leder: Beate Wolff
- Medlemmer: Judy Warset og Håvard Presttun

Valgkomitéens innstilling

Valgkomitéen har i perioden siden forrige årsmøte arbeidet med det formålet å kunne rekruttere nye styremedlemmer våren 2025.

Valgkomitéen har hatt en grundig prosess med å vurdere styret, dets sammensetning og dets samlede kompetanse. Valgkomitéen har i arbeidet med å finne nye styremedlemmer lagt vekt på kompetanse, bakgrunn, kapasitet, og kjønnsmessig representasjon. Valgkomitéen har gjennomført samtaler med alle medlemmene av det nåværende styret og aktuelle kandidater.

Resultatet av prosessen er at valgkomitéen har identifisert tre sterke kandidater med profiler som tilfredsstillende kriteriene som valgkomitéen satte for sitt søk. Valgkomitéen innstiller enstemmig på denne bakgrunn; Harald Nergård, Jorunn Kolmos og Håkon Wirak som nye styremedlemmer våren 2025. Harald Nergård og Jorunn



Kolmos innstilles i en periode frem til 2027, mens Håkon Wirak innstilles i en periode frem til 2026. Videre innstilles Joachim Singstad og Håvard Presttun som varamedlemmer frem til 2026.

Den nye styresammensetningen, uten varamedlemmene, vil da bestå av:

1. Malene V. Jenssen (styreleder frem til 2026)
2. Alexander R. Sagen (styremedlem frem til 2026)
3. Jorunn Kolmos (innstilles som styremedlem frem til 2027)
4. Harald Nergård (innstilles som styremedlem frem til 2027)
5. Håkon Wirak (innstilles som styremedlem frem til 2026)

Valgkomitéen ønsker å bemerke at alle leilighetstyper vil være representert i styret som innstilles, men det vil være et flertall av representanter fra de mindre leilighetene. Utover dette ønsker valgkomitéen å understreke at de innstilte kandidatene har betydelig erfaring med økonomisk styring, budsjettering, organisering og styrearbeid, noe som vil bidra til å styrke den formelle kompetansen i styret.

Det er valgkomitéens samlede oppfatning at de foreslåtte kandidatene har kapasitet, ønske og vilje til å drive driften av sameiet fremover. Nærmere informasjon om kandidatene ligger vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem (til 2027) Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem (til 2027):

- Harald Nergård
- Jorunn Marie Kolmos

Valg av 1 styremedlem (til 2026) Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem (til 2026):

- Håkon Wirak

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Håvard Presttun
- Joachim Singstad

Vedlegg

1. Vedlegg til innstilling.pdf

Sak 12

Valg av medlemmer til valgkomitéen

Valgkomitéen innstiller på kandidater til styret ved årsmøtet.

Roller og kandidater



Valg av 1 leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

-

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

-
-



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Malene Valkvæ Jenssen	Elvetangen 21
Styremedlem	Kim Richard Henden Klem	Elvetangen 19
Styremedlem	Alexander René Sagen	Elvetangen 21
Styremedlem	Nedzad Sehic	Elvetangen 19
Styremedlem	Rolf Erik Heftye	Elvetangen 16
Varamedlem	Hans-Kristian Torset	Benterudstranda 7
Varamedlem	Nicolas Obregon Whittle	Nordengveien 48 B

Valgkomiteen

Leder	Aase Beate Wolff	Elvetangen 28
Medlem	Judith Ellen Zelasko Warset	Elvetangen 26
Medlem	Håvard Presttun	Elvetangen 12

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan nås på e-post: neselvahageby1@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no)

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://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 siden årsmøtet 2024

Siden årsmøtet 2024 har styret hatt 19 styremøter.

- Løpende kommunikasjon med beboere, leverandører, utbygger, entreprenør, underleverandører, kommune, m.fl.
- Oppfølging og håndtering av reklamasjonssaker på vegne av sameiet:
 - Vannavrenning på balkongene
 - Vannlekkasjer
 - Setningsskader
 - Elektrokontroll
 - Avviste saker
 - Feil på teknisk anlegg
 - Pending av tappevannstemperatur
- Håndtering av forsikringssaker blant annet i forbindelse med skader påført ved innbrudd
- Håndtering av prising av ladestrøm
- Håndtering av energiavregningen
- Arrangering av julegrantenning med sang av barnekoret fra Holmen kirke
- Arrangert beboermøte
- Stiftelse av Neselva Hageby Huseierforening
- Rettslig tvist om fordeling av kommunale avgifter som endte med at saken ble innstilt i Forlikrådet.
- Planlegging, vurdering og anskaffelse av løsninger og avtaler:
 - Omfattende arbeid med innhenting av tilbud for beising
 - Planlegging, arrangering og gjennomføring av dugnad
 - Innkjøp av gulvvaskemaskin og sikring av denne
 - Arbeid med tilbud og installering av bedre sikring av bodområder
 - Ny leverandør for håndtering av ladekostnader for elbilladere.
 - Ny leverandør av delebiltjenester; Hyre
- Overvåking og justering av teknisk utstyr
 - Sirkulasjonspumper, vakuumskiller, ventilasjonsaggregat, vifte ved garasjeport, radiatorer, frostsikring vannrør, nedsmelting garasjenedkjørsel, astrour for utebelysning, fyringskurve for gulvvarme, trykk i ekspansjonskar (via Assemblin), vending av brannslukkingsapparat på fellesområder, sikringer i felles underfordelere, brannsentraler, m.fl.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 4 745 437.

Dette er kr 130 129 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består av:

Mellomlegg fra Obos og Lundby Rygg	28 999
Forsikring refusjon av egenandel	10 000
Opprydding kunderskontro	98
Nettinnbetalinger	47 750
Skilt	1 677
Tilskudd, Enova SF	41 361
SUM ANDRE INNTEKTER	129 885

Kostnader

De totale driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 4 161 745 mot budsjetterte kr 4 187 751.

Vesentlige avvik

- Drift og vedlikehold er kr 465 059 lavere enn budsjettert.
- Kommunale avgifter er kr 639 942 høyere enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr 680 152 og foreslås ført mot egenkapital.

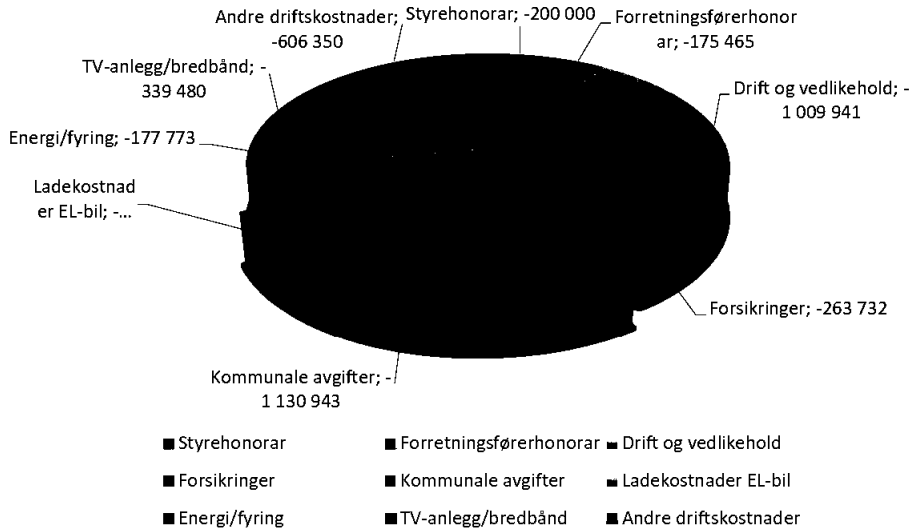
Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 2 824 851.

Arbeidskapitalen = sameiets egenkapital, da sameiet ikke har anleggsmidler eller langsiktig gjeld.

Dette tilsvarer en dekning på i overkant av 5 husleieinnkrevninger i sameiet, og er innenfor kravet til god likviditet med tanke på alminnelige drift og vedlikeholdsarbeider.

Kostnadsdiagram 2024



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

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 2025.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2025, men det bemerkes at det er budsjettet med et underskudd på kr -1 243 476 som følge av større vedlikeholdsarbeider.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 459 957	4 210 530	4 465 308	4 779 392
Ladeinntekter EL-bil		155 595	219 974	150 000	150 000
Andre inntekter	3	129 885	17 248	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 745 437	4 447 752	4 615 308	4 929 392
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-35 250	-35 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-289 600
Revisjonshonorar	6	-10 875	-10 875	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-175 465	-166 865	-177 000	-183 000
Konsulenthonorar	7	-58 573	-171 249	-140 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-1 009 941	-779 932	-1 475 000	-2 626 242
Forsikringer		-263 732	-229 792	-246 000	-283 000
Kommunale avgifter	9	-1 130 943	-983 216	-491 001	-1 224 805
Ladekostnader EL-bil		-160 414	-139 648	-150 000	-150 000
Kostnader sameie		0	0	-50 000	0
Energi/fyring	10	-177 773	-226 467	-240 000	-240 000
TV-anlegg/bredbånd		-339 480	-339 480	-356 500	-348 312
Andre driftskostnader	11	-606 350	-422 555	-617 000	-741 909
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 161 745	-3 698 278	-4 187 751	-6 188 868
DRIFTSRESULTAT		583 692	749 473	427 557	-1 259 476
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	96 460	40 774	0	16 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		96 460	40 774	0	16 000
ÅRSRESULTAT		680 152	790 248	427 557	-1 243 476
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		680 152	790 248		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		210	8 759
Forskuddsbetalte kostnader		45 513	55 696
Andre kortsiktige fordringer	13	28 154	70 559
Driftskonto OBOS-banken		355 092	743 280
Sparekonto OBOS-banken		3 394 238	2 140 883
SUM OMLØPSMIDLER		3 823 208	3 019 177
<hr/>			
SUM EIENDELER		3 823 208	3 019 177
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 824 851	2 144 699
SUM EGENKAPITAL		2 824 851	2 144 699
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		99 086	99 354
Leverandørgjeld		662 328	468 092
Skyldige offentlige avgifter	14	71	0
Energiavregning	15	236 872	306 885
Annen kortsiktig gjeld		0	147
SUM KORTSIKTIG GJELD		998 357	874 478
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 823 208	3 019 177
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Asker, 15.04.2025			
Styret i Neselva Hageby 1 Boligsameie			
<i>Malene Valkvæ Jenssen/s/</i>	<i>Alexander René Sagen/s/</i>	<i>Kim R. Henden Klem/s/</i>	
<i>Rolf Erik Heftye/s/</i>	<i>Nedzad Sehic/s/</i>		

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 665 808
Fiberaksess	339 480
Garasje plass	234 493
Gebyr kommunne avgifter	220 170
Gebyr kommunne avgifter	6
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 459 957

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Mellomlegg fra Obos og Lundby Rygg	28 999
Forsikring refusjon av egenandel	10 000
Opprydding kundereskontro	98
Nettinnbetalinger	47 750
Skilt	1 677
Tilskudd, Enova SF	41 361
SUM ANDRE INNETEKTER	129 885

**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 2023/2024, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 000
------------------	---------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 280
--	---------

Kreditnota HRP AS	4 082
-------------------	-------

Andre konsulentonorarer, Asplan Viak AS	-34 375
---	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-58 573
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-159 725
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-90 407
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-114 375
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 127
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-188 550
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-271 829
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-106 581
--------------------------------------	----------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 088
---------------------------------	---------

Egenandel	
-----------	--

forsikring	-6 000
------------	--------

Kostnader dugnader	-9 259
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 009 941
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-633 204
-----------------------	----------

Feieavgift	-489
------------	------

Renovasjonsavgift	-497 250
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 130 943
-------------------------------	-------------------

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-174 006
Fjernvarme	-3 767
SUM ENERGI / FYRING	-177 773

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 900
Annen leiekostnad	-26 160
Håndverktøy	-9 520
Annet driftsmateriale	-5 869
Vaktmestertjenester	-186 375
Renhold ved firmaer	-128 655
Snørydding	-54 044
Gressklipping	-159 775
Andre fremmede tjenester	-16 678
Andre kontorkostnader	-2 382
Kontingenter	-3 900
Bank- og kortgebyr	-4 753
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-2 337
Tap på fordringer,	-2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-606 350

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter bank	96 134
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	326
SUM FINANSINNEKTER	96 460

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt felleskostnader nov og des 2024, innkreves i 2025	8 982
Ladeinntekt Des 2024, utbetalt januar i 2025	19 172
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	28 154

NOTE: 14**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-71
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-71

NOTE: 15**ENERGI/VREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 665 261
SUM INNEKTER	-1 665 261

**KOSTNADER**

Fjernvarme	761 181
Strøm	161 353
Vann	505 855
SUM KOSTNADER	1 428 389

SUM ENERGIAVREGNING **-236 872**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbølp 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.



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.



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 2024, 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 2024, 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
revisjonsberetning 2024 - 2926.pdf



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, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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 og 19.04.23.

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 kontakinformasjon. 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, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor evt. tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(5) Kostnader til de- og 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 søkeres 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 brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) 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, regnskapsførsel 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 fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.



6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes 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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller 4 andre medlemmer.

Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to 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 seksjonseierens 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 verkstedslignende 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. Utregning av BRA skal i alle tilfeller følge reglene som for sameiebrøk. Overføringen av B-aksjer skjer snarest mulig etter første innflytting.

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

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



15 Diverse opplysninger

15-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

15-2 Endringer i vedtektene

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

15-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt 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 forlikrådet hvor dette er aktuelt. Sameierne vedtar eiendommens verneting som rette instans.

ooOOoo





VEDLEGG

Funksjon:	Navn:	Kort om bakgrunn
Styremedlem (velges til 2027)	Jorunn Kolmos	Jorunn jobber som økonomisjef og har omfattende administrativ og økonomisk kompetanse. Hun har solid erfaring med styrearbeid, både fra sin profesjonelle karriere og en hytteforening med 50 hytter hvor hun har hatt roller som styremedlem, styreleder og revisor. Jorunn har bodd hele livet i Asker og er godt kjent med området og kommunen. Hun har bodd i Elvetangen siden 2020 og ønsker å bidra til en effektiv og god forvaltning av sameiet.
Styremedlem: (velges til 2027)	Harald Nergård	Harald har kjøpt leilighet med overtagelse i mai etter å ha vært leietaker. Harald har utdanning innenfor økonomi/finans og jobber til daglig i bank. Harald er svært motivert og har stor arbeidskapasitet for å bidra til sameiets drift og ivareta felles interesser.
Styremedlem (velges til 2026)	Håkon Wirak	Håkon har betydelig ledererfaring fra privat næringsliv med ansvar for budsjetter, kontrakter og ansatte. Han har hatt styreverv i næringslivet, boligsameier og velforening med 110 hytter. Håkon er arbeidsom, har god dugnadsånd og høy gjennomføringsevne. Han flyttet til Elvetangen i 2020 og har bodd mesteparten av livet i kommunen.
Varamedlem (velges til 2026)	Joachim Singstad	Joachim har erfaring som styremedlem og styreleder i boligsameie. Han jobber i produktavdelingen på Culinas hovedkontor og har bakgrunn som restaurantsjef med ansvar for drift og ansatte. Som varamedlem vil Joachim bruke sin erfaring for å bidra til et godt bomiljø og en velfungerende hverdag for alle i sameiet.
Varamedlem) (velges til 2026)	Håvard Presttun	Håvard er utdannet siviløkonom med dobbelgrad innenfor finans og internasjonal business. Håvard har erfaring fra bank, granskning, internrevisjon og risikostyring. Til daglig jobber Håvard som seniorrådgiver i Finanstilsynet.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.05.25

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: oeef@obos.no

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