



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 20.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 371 405	2 018 476
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 371 405</b>	<b>2 018 476</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		199 675	
Annen driftskostnad		2 742 455	1 126 517
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 942 130</b>	<b>1 126 517</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>429 275</b>	<b>891 959</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 777	349
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 777</b>	<b>349</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 777</b>	<b>349</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>432 052</b>	<b>892 308</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>432 052</b>	<b>892 308</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>432 052</b>	<b>892 308</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		432 052	892 308
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>432 052</b>	<b>892 308</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		346 269	53 185
Sum fordringer		346 269	53 185
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 514 460	1 768 591
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 514 460	1 768 591
Sum omløpsmidler		1 860 729	1 821 776
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 860 729</b>	<b>1 821 776</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 324 360	892 308
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 324 360</b>	<b>892 308</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 324 360</b>	<b>892 308</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		428 613	396 629
Annen kortsiktig gjeld		107 756	532 839
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>536 369</b>	<b>929 468</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>536 369</b>	<b>929 468</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 860 729</b>	<b>1 821 776</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 883449

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: 20.04.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 18.08.2022



Organisasjonsnr: 925 346 365  
NESELVA HAGEBY 1 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 371 405	2 018 476
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 371 405</b>	<b>2 018 476</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		199 675	
Annen driftskostnad		2 742 455	1 126 517
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 942 130</b>	<b>1 126 517</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>429 275</b>	<b>891 959</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 777	349
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 777</b>	<b>349</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 777</b>	<b>349</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>432 052</b>	<b>892 308</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>432 052</b>	<b>892 308</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>432 052</b>	<b>892 308</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		432 052	892 308
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>432 052</b>	<b>892 308</b>



Organisasjonsnr: 925 346 365  
NESELVA HAGEBY 1 BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		346 269	53 185
Sum fordringer		346 269	53 185
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 514 460	1 768 591
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 514 460	1 768 591
Sum omløpsmidler		1 860 729	1 821 776
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 860 729</b>	<b>1 821 776</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 324 360	892 308
Sum opptjent egenkapital		1 324 360	892 308



Sum egenkapital	1 324 360	892 308
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	428 613	396 629
Annen kortsiktig gjeld	107 756	532 839
Sum kortsiktig gjeld	536 369	929 468
Sum gjeld	536 369	929 468
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 860 729</b>	<b>1 821 776</b>



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 2022

Neselva Hageby 1 Boligsameie

20. april 2022

Selskapsnummer: 2926





## 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:

20. april 2022 kl. 18:30, Holmen Kirke (Nesbruveien 55A, 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 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 møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Styrets forslag til vedtektsendringer
5. Krav til de som skal inne ha verv i Neselva Hageby 1 sameie og styre
6. Utvidelse av markterrasser for øvrige leiligheter, tilsvarende det som ble godkjent for hus G i 2021.
7. Styrets forslag til endringer av husordensreglene
8. Kameraovervåkning/bomiljøtjeneste
9. Diskusjonssak: Solcellepanel på takene
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Neselva Hageby 1 Boligsameie**



Sak 1

## **Konstituering**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokollen og minst en seksjonseier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### **Forslag til vedtak**

Godkjent

### **Vedlegg**

- 1. Tidsplan årsmøte.pdf

Sak 2

## **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.

### **Vedlegg**

- 2. Årsrapport 2021.pdf



Sak 3

### **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 4

### **Styrets forslag til vedtektsendringer**

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

**Forslag til vedtak**

Årsmøtet vedtar vedtektene med endringer markert med gult i vedlagt dokument

**Vedlegg**

3. Vedtekter Forslag Årsmøte 2022.pdf

Sak 5

### **Krav til de som skal inne ha verv i Neselva Hageby 1 sameie og styre**

**Forslag fremmet av:**

Eli Beck Fosskaug

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

For å kunne velges som, og inneha verv som, for eksempel styre- eller varamedlem m.v. i Neselva Hageby 1, må man være sameier i sameiet. Dette for å sikre eierinteresser.

**Styrets innstilling**

Styret mener at man må ta høyde for situasjoner hvor det ikke er nok kandidater. Styret innstiller derfor for at forslaget avslås.



## Forslag til vedtak

Vedtekstteksten i pkt. 8-1 endres til også å omfatte følgende:

"For å kunne velges som, og inneha verv som, styre- eller varamedlem må man være seksjonseier i Neselva Hageby 1."

Finansiering: Forslaget utløser ingen kostnad.

Sak 6

## Utvidelse av markterrasser for øvrige leiligheter, tilsvarende det som ble godkjent for hus G i 2021.

### Forslag fremmet av:

Eli Beck Fosskaug

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Alle som har markterrasse burde, på lik linje med hus G, få tillatelse til å utvide sine markterrasser tilsvarende, for egen kost.

Størrelsen på markterrassene bør maksimalt settes tilsvarende for husene A, B, C og G.

### Styrets innstilling

Styret mener at hver enkelt tilfelle bør behandles av årsmøte hvor man får detaljer rundt utvidelsen. Vi anbefaler ingen generell åpning for dette. Styret innstiller derfor for at forslaget avslås.

### Forslag til vedtak

Vedtekstfestet tillatelse til å utvide markterrassene for alle, på lik linje med vedtak for hus G i 2021.

Forslag til endring i vedtektene pkt. 3-1 Rett til bruk.

Nytt punkt (5) som legges inn mellom dagens (4) og (5): (5) Seksjonseiere med terrasser på Elvetangen 13, 15, 17, 19 og 21 kan bygge ut terrassen med dybde tilsvarende dybden på terrassene på Elvetangen 7, 16, 22 og 28. Utvidelsen må skje samtidig på de tilgrensende terrassene i samme bygg.

Forslag til finansiering:

Den enkelte beboer må bekoste dette selv.



Sak 7

## Styrets forslag til endringer av husordensreglene

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar husordensregler med endringer markert med gult i vedlagt dokument

### Vedlegg

4. Husordensregler Forslag Årsmøte 2022.pdf

Sak 8

## Kameraovervåkning/bomiljøtjeneste

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ved årsmøtet i 2021 ble det stemt for at det var interesse for at styret skulle utrede mulighet for kameraovervåkning. Boligsameiet har opplevd innbrudd siden den tid. Styret har derfor hentet inn tilbud på kameraovervåkning og en bomiljøtjeneste.

### Securitas

Securitas sitt tilbud vil sikre nødvendig dokumentasjon ved innbrudd i forhold til dekning fra forsikring, og være avskrekkende. Overvåkingen vil ikke kunne oppdage innbrudd i sanntid.

Den største gevinsten i sikkerhet får man ved at beboere er oppmerksomme og kontakter bomiljøtjenesten når man observerer mistenksom aktivitet. Vekter vil da normalt komme innenfor 10-15 minutt.

Bomiljøtjenesten kan også tilkalles når natteroen forstyrres og innringer forblir anonym. De kan også tilkalles ved lette vaktmesteroppgaver. Tilkallinger er inkludert i månedsavgiften med opptil 10 tilkallinger inkludert pr måned. Dersom det periodevis blir flere tilkallinger vil det ikke koste sameiet mer, men dersom det blir en sedvane vil Securitas måtte reforhandle avtalen.

Securitas vil ha én inspeksjonsrunde mellom 20:00 og 06:00 hver dag hele året for å kontrollere sameiet for avvik. Gjennom uken kan man ordne det sånn at vekter går gjennom forskjellige områder sånn at man får dekket alt.



Securitas vil ha rask utrykningsrespons til sameiet på grunn av den umiddelbare nærheten til lokalene deres hvor det befinner seg vektere.

Vi vil få en ny og mer rabattert avtale dersom byggetrinn 2 og/eller 3 binder seg til samme avtale som oss.

Securitas vil holde en kort presentasjon og besvare spørsmål om bomiljøtjenesten på årsmøtet.

## **Forslag 1**

- 5 kamera i garasjen som grovt dekker alle områder og vil fange opp eventuelle inntrengere
- Bomiljøvakthold
- Avtalen har 5 års binding

*25.000 kr for installasjon + 9.837,50 kr i måneden*

## **Forslag 2**

- Bomiljøvakthold (5 års binding)

*7.905 kr i måneden*

## **Enter Security + Parqio**

Alene koster Parqio-tjenesten 8750 kr i monteringskostnad og 612,50 kr i måneden. Vi har derfor valgt å kun ta hensyn til tilbudet til Enter Security der Parqio er inkludert, siden besparelsen i dette vil lønne seg umiddelbart.

Enter Security sitt tilbud er rimeligere dersom man velger samme antall kamera som i tilbudet til Securitas. Kameradelen i tilbudet til Securitas koster 1.900 kr i måneden for 5 kamera.

I tilbudet fra Enter Security ligger det 24 kamera som vil gi bedre dokumentasjon ved et eventuelt innbrudd og kan være mer avskrekkende. Alle innganger til sameiet vil videoovervåkes.

Månedskostnad vil bli avhengig av hvor mange kamera vi ønsker. Kostnad blir 612,50 kr i måneden for Parqio + 100 kr pr kamera. I forslaget legges det til grunn at vi velger alle de 24 kameraene som er tegnet inn, men basert på diskusjon på årsmøtet kan styret justere dette dersom årsmøtet går for Enter Security sitt tilbud. Hvert kamera man legger til eller fjerner vil øke/reducere månedskostnaden med 125 kr.

I månedskostnaden ligger:



- Oppgraderinger av apper og web
- Lagring i skyen fra alle kamera
- Gratis telefon og mail support
- Livstidsgaranti på videoservert (byttes kostnadsfritt når denne blir dårlig) Alle slike servere har en begrenset levetid da det er harddisker som over tid blir dårlig

EnterSecurity fakturerer heller ikke noe ekstra hvis det oppstår feil som skyldes systemet. Dette rettes kostnadsfritt.

### **Forslag 3**

- 12 kamera i garasjen som dekker innganger til bodområdene og oppganger og garasjeport
  - 12 kamera ved innganger og postkasser utendørs og innendørs
  - Parqio-tjenesten som gir tilgang til garasjen gjennom app, skiltgjenkjenning eller oppringing
1. 12 kamera i garasje (41.400 kr + 1200 kr i måneden)  
12 kamera ved inngang og postkasser utendørs og innendørs (43.160 kr + 1200 kr i måneden)
  2. måneden)
  3. Parqio (8.750 kr for skiltgjenkjenningskamera + 612,50 kr i måneden)
  4. 13.800 kr for montering av kamera

**Totalt:** 207.110 kr for installasjon og 3.012,50 kr i måneden

### **Forslag 4**

- Alt fra forslag 3
- Bomiljøvakthold fra Securitas (5 års binding)

**Totalt:** 207.110 kr for installasjon og 10.917,50 kr i måneden

### **Forslag 5**

Styrets innstilling om at vi avventer og ser om neste byggetrinn ønsker å samkjøre en løsning med oss.

#### **Styrets innstilling**

Styret mener at vi bør avvente og se om neste byggetrinn ønsker å samkjøre en løsning med oss.



a)

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

- For Kameraovervåkning/bomiljøtjeneste
- Mot Kameraovervåkning/bomiljøtjeneste

b)

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

1. Securitas: 5 kamera i garasje + bomiljøvakthold
2. Securitas: Bomiljøvakthold med 5 års binding
3. Enter Security (inkludert Parqio): Totalt 24 overvåkningskameraer fordelt utover garasje og ved inngang og postkasser
4. En kombinasjon av forslag 2 og forslag 3
5. Avventer og ser om neste byggetrinn ønsker å samkjøre en løsning med oss

#### Vedlegg

5. Parqio.pdf
6. Parqio kort fortalt.pdf
7. Tilbud fra Enter Security.pdf
8. Tilbud fra Securitas.pdf

Sak 9

## Diskusjonssak: Solcellepanel på takene

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har undersøkt mulighetene rundt å få redusert felleskostnadene. Et tiltak for å oppnå dette kan være å investere i solcellepanel på de store takene våre.

Foreløpig utredning anslår at solcellepanelene vil kunne produsere ca 129.000 kWh pr år.

AF-Gruppen skriver om prosjektrapporten som er vedlagt:

Se vedlagt simuleringsrapport og plasseringsforslag.

"Dette er basert på bruk av de gunstigste områdene, og de panelene vi anser som mest kostnadseffektive. Dette gir en produksjon før vekselretter på ca. 129,000 kWh/år. Men det er altså rom for å øke denne ved å ta i bruk flere områder og/eller paneler med større merkeeffekt, dersom det skulle være av interesse."



Sameiet hadde i fjor et totalforbruk på 323.053 kWh, så det vil potensielt kunne spare oss for 1/3 av strømkostnadene (ekskludert ladestrøm).

AF-Gruppen har skissert to måter de kan levere dette på:

## **Ren entreprise der Sameiet står som eier av anlegget**

1. Sameiet er selv Byggherre
2. Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold (har risikoen hvis ikke ting fungerer).
3. Sameiet må dekke hele investeringskostnaden

## **"Energy as a service" der Billingstad Energi Eier og drifter anlegget, og selger strømmen til en avtalt fastpris til sameiet**

1. BE er byggherre
2. BE er ansvarlig for drift og vedlikehold  
Sameiet får kun faktura på brukt strøm til avtalt fastpris, og slipper og bekymre seg for
3. om ting går i stykker, service og vedlikehold.  
Investeringskostnaden for sameiet blir redusert og betales heller tilbake over tid i form
4. av den avtalte fastprisen.  
Forholdet mellom fastpris og investeringskostnad reguleres med et anleggsbidrag.
5. Desto større anleggsbidrag Sameiet betaler, desto lavere fastpris

På spørsmål om garanti på utstyret og levetid på panelene svarte de:

"Alternativ 1:

Det er ganske mange ulike definisjoner og ord som blir brukt rundt garanti og levetid, så jeg skjønner godt at du spør. Selve arbeidet vil kunne leveres fra entreprenør ved å bruke norsk standardkontrakt for totalentrepriser NS8407 (prosjektering + utførelse). Dette betyr at garantitiden på selve arbeidet vil være 5 år, men noen av komponentene vil ha lengere produktgaranti som viderefremidles til eier av anlegget.

Det som ligger til grunn for de eventuelt tenkte produktene er:

Moduler: 25 års ytelsesgaranti, 10 års produktgaranti

Montasjesystem: 10 år

Vekselrettere: 5 år

Når man eier anlegget snakker man også om økonomisk levetid, som er den tiden der selve anlegget anses å ha en regnskapsmessig verdi. Dette er ikke nødvendigvis det samme som antatt levetid på installasjonen, og settes normalt til typisk 20 år.

Alternativ 2:



Normalt tinglyses en bruksrett på takarealet som skal benyttes. Energiselskapet og kunden (dere) inngår så en energisalgssavtale som har en bindingstid på 20 år, der den automatisk forlenges med 10 år av gangen med mindre den sies opp senest 6 måneder før utløp.

Tidligere har vi ikke operert med en ren utkjøpsklausul, men en mulighet til å kjøpe ut anlegget til markedsmessige betingelser ved avtaleopphør. For øvrig skal det ikke være noe i veien for å gjennomføre et salg mellom Energiselskapet og Sameiet underveis i avtaleforholdet på markedsmessige betingelser. Dette forutsetter så klart at begge parter ønsker dette. Investeringen er av en hvis størrelse som skal nedbetales over relativt lang tid, noe som eventuelt vil reflekteres i prisen."

### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet ønsker videre utredning av pris og muligheter rundt solcellepanel på taket

### **Vedlegg**

9. Neselva\_hageby\_plassering -.pdf

10. Neselva\_Hageby\_Project.VC1-Report-unlocked.pdf

Sak 10

## **Valg av tillitsvalgte**

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

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

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.

Sameiet har også vedtektsfestet at årsmøtet velger en valgkomité. Det er ingen som har meldt seg til dette vervet, men det er mulig å gjøre dette på møtet.

Kim Richard Henden Klem ble valgt på ekstraordinært årsmøte 26. april 2021 og har ett år igjen av perioden på sitt verv. Han stiller derfor ikke til valg.

De fratredende medlemmene, Tormod Strand og Stian Wolden Nilsen ble valgt inn 19. juni 2020. De valgte medlemmene vil derfor tiltre 19. juni 2022 dersom vedtektene ikke endres til å reflektere en annen styreperiode.

### **Innstilling**

Valgkomiteens innstilling til styret:



Jan Gustavsen (medlem av styret) – innstilles som styreleder

Nytt medlem: Rolf Erik Heftye

Nytt medlem: Camilla Monsen Borgan

Nytt medlem: Beate Wolff

Ny vara: Judith Ellen Zelasko Warset

Ny vara: Vijay K. Sangar

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Gustavsen  
Pensjonist og har vært med i styret siden april 2021.

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Beate Wolff  
Beate Wolff er administrativ leder/advokatassistent DNA hos et revisjonsfirma. Hun bor i A-blokken.
- Camilla Monsen Borgan  
Camilla Monsen Borgan er småbarnsmor med sønn i den nye barnehagen her på Billingstad. Hun jobber som konkurransekonsulent for turn kvinner og gymnastikkhjul i Norges Gymnastikk- og Turnforbund og har også jobbet som idrettspedagog i barnehage. Hun bor i G-blokken.
- Rolf Erik Heftye  
Rolf Erik Heftye er pensjonist, tidligere styreleder og styremedlem innen boligsameie, idrett og næringsliv. Han bor i C-blokken

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Judith Ellen Zelasko Warset  
Pensjonist og har vært med i styret siden innflytting i 2020.
- Vijay K. Sangar  
Vijay K. Sangar er pensjonist, vararepresentant i kommunale utvalg og har tidligere sittet i kommunestyret i Hurum. Han bor i B-blokken.



**TIDSPLAN ÅRSMØTE NESELVA HAGEBY 1 BOLIGSAMEIE**

<b>Tidspunkt</b>	<b>Sak</b>
18:30	Konstituering
18:40	Årsrapport og årsregnskap
19:10	Fastsettelse av honorarer
19:15	Styrets forslag til vedtektsendringer
19:20	Eierforslag - Krav til de som skal inneha verv i Neselva Hageby 1 sameie og styre
19:30	Matpause
19:40	Eierforslag - Utvidelse av markterrasser for øvrige leiligheter tilsvarende hus G
19:50	Styrets forslag til endringer av husordensreglene
19:55	Kameraovervåkning/bomiljøtjeneste
20:25	Diskusjonssak: Solcellepanel på takene
20:45	Valg av tillitsvalgte
20:50	Åpen debatt



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tormod Strand	Elvetangen 24
Styremedlem	Jan Gustavsen	Elvetangen 16
Styremedlem	Kim Richard Henden Klem	Elvetangen 19
Styremedlem	Stian Wolden Nilsen	Elvetangen 22
Styremedlem	Judith Ellen Zelasko Warset	Elvetangen 26
Varamedlem	Jan Erik Andersen	Elvetangen 14
Varamedlem	Anniken Fromreide (trakk seg 25.11.21)	Elvetangen 21

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

### 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 med følgende adresse:

Elvetangen 12 - 30

Elvetangen 5 - 21

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er PWC.



## Styrets arbeid

Styrets arbeid siden årsmøtet 2021 er reflektert i 2 rapporter som ligger på Vibbo under tema 'Informasjon fra styret'.

Siden rapporten vi lagde i Desember 2021 har vi gjort følgende:

- Fulgt opp punkter fra ettårsbefaringen. Utbygger har bedt om at vi utsetter behandling til overtakelsen av byggetrinn 2 er ferdig. Det er derfor satt på vent
- Jobbet med gjennomføringen av avregning og med reklamasjon på målere som ikke registrerte riktig. Det var feilmonterte målere og ødelagte målere som gjorde at seksjoner ikke hadde målt forbruk riktig.
- Vi kjøpte inn regnbueflagg for å markere Pride-dager
- Avholdt ekstraordinært årsmøte for å avklare sameiets mening rundt låssystemet
- Vi har jobbet med å avklare akkurat hvordan vedtektene skal tolkes i forhold til fordeling av felleskostnader
- Vi har hentet inn tilbud på videoovervåkning og boligmiljø-vakthold til behandling av årsmøtet
- Bestilt sikring av nøkkellåsbokser med beslag. Etter råd fra låsesmed gikk vi bort fra løsning med innfelling da det ville blitt dyrt og ingen stor gevinst i forhold til sikkerhet
- Bestilt en mindre feiemaskin til garasjen for mindre vedlikehold
- Undersøkte mulighetene med en teknisk løsning for SMS-varsling ved brannalarm, men valgte å ikke kjøpe dette
- Styret vil sende ut mer regelmessige påminnelser på husordensreglene for at de skal innarbeides bedre
- Behandlet innkomne forslag til årsmøtet og innhentet tilbud for gjennomføringen av de
- Undersøker mulighet for bedre trafikklyvarsling ved nedkjøring til garasjen



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 371 405. For detaljer, se regnskapet.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ladestrøm og oppkapitalisering av 6 leiligheter.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr – 2 942 130.

### Resultat

Årets resultat på kr 432 052 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 324 360.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 785 000 til løpende vedlikehold i 2022.

### Kommunale avgifter i ASKER kommune

Kommunale avgifter er budsjettet med kr. 905 000.

Forventede økninger er vann: +10 %, avløp +5 % og renovasjon +3,2 %.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med kr. 500 000 for 2022.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr. 204 930. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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 2022.

Styret har hatt et ønske om å avvete økning av felleskostnadene til man ser hvordan et normalt driftsår ser ut. Vi ønsker å se hvordan utgiftene utvikler seg og vil eventuelt øke felleskostnadene dersom vi ser behov for det.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Neselva Hageby 1 Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Neselva Hageby 1 Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Vedlegg 2

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Årsrapport 2021.pdf  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Neselva Hageby 1 Boligsameie

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 24. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 240 750	1 443 476	3 282 000	3 242 000
Ladepunkt elbil		100 260	0	0	0
Andre inntekter	3	30 395	575 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>3 371 405</b>	<b>2 018 476</b>	<b>3 282 000</b>	<b>3 242 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-24 675	0	-25 000	-28 200
Styrehonorar	5	-175 000	0	-175 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-7 920	-9 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-187 033	0	-154 000	-163 000
Konsulenthonorar	7	-170 905	-140 690	-75 000	-250 000
Kontingenter		-500	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-610 109	-199 378	-845 000	-785 000
Forsikringer		-198 241	-90 635	-200 000	-220 000
Kommunale avgifter	9	-856 589	-335 921	-800 000	-905 000
Ladepunkt elbil		-104 746	0	0	0
Kostnader sameie		0	0	-50 000	-50 000
Energi/fyring		-244 037	-136 633	-300 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-21 780	0	-15 000	-20 000
Andre driftskostnader	10	-340 596	-214 260	-373 000	-609 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 942 130</b>	<b>-1 126 517</b>	<b>-3 022 000</b>	<b>-3 740 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>429 275</b>	<b>891 959</b>	<b>260 000</b>	<b>-498 200</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 777	349	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>2 777</b>	<b>349</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>432 052</b>	<b>892 308</b>	<b>260 000</b>	<b>-498 200</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		432 052	892 308		



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

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		11 122	8 342
Forskuddsbetalte kostnader		48 529	44 843
Energiavregning	12	286 618	0
Driftskonto OBOS-banken		272 861	568 487
Sparekonto OBOS-banken		1 241 599	1 200 104
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 860 729</b>	<b>1 821 776</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 860 729</b>	<b>1 821 776</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 324 360	892 308
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 324 360</b>	<b>892 308</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		107 721	91 962
Leverandørgjeld		428 613	396 629
Energiavregning		0	196 211
Annen kortsiktig gjeld		35	244 666
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>536 369</b>	<b>929 468</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 860 729</b>	<b>1 821 776</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 17.03.2022  
Styret i Neselva Hageby 1 Boligsameie

Tormod Strand/s/

Jan Gustavsen/s/

Kim R. Henden Klem/s/

Stian Wolden Nilsen/s/

Judith Ellen Zelasko Warset/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 047 040
Garasjeplass	178 950
Fiberaksess	14 760
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 240 750</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
Nettinnbetalinger	360
Oppstartskapital	30 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>30 395</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-24 675
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-24 675</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 175 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 920.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-49 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 514
HRP AS, byggteknisk kontrollør (ettårsbefaring)	-116 891
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-170 905</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-99 227
Drift/vedlikehold VVS	-35 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-76 225
Drift/vedlikehold heisanlegg	-157 538
Drift/vedlikehold brannsikring	-179 899
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-50 220
Egenandel forsikring	-12 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-610 109</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-425 916
Renovasjonsavgift	-430 673
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-856 589</b>

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

Lokalleie	-1 800
Diverse leiekostnader/leasing	-21 634
Driftsmateriell	-3 684
Vaktmestertjenester	-158 741
Renhold ved firmaer	-105 135
Snørydding	-32 988
Andre fremmede tjenester	-3 276
Andre kontorkostnader	-448
Porto	-1 589
Bank- og kortgebyr	-4 509
Velferdskostnader	-6 791
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-340 596</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 614
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	163
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 777</b>

**NOTE: 12****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 101 360
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-1 101 360</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	60 038
Fjernvarme	1 070 223
Strøm	257 718
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 387 978</b>

**SUM ENERGIAVREGNING****286 618**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes 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 enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.





## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Styret nås på følgende e-post [neselvahageby1@styrommet.no](mailto:neselvahageby1@styrommet.no)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til kontrakt. Vaktmester besøker sameiet fast én gang i uken (tirsdager) for å utføre rutineoppgaver.

### Parkering

Sameiet har 100 garasjeplasser som disponeres av de som har bruksrett på plassen og disponerer i tillegg 12 gjesteparkeringer.

### Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles ved å sende epost til [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no)

- Oppgi sameie og seksjonsnummer som bestillingen gjelder
- Kun seksjonseier kan bestille skriftlig pr epost [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no)
- Oppgi alle tall og bokstaver som står på nøkkelen
- Oppgi antall nøkler som skal bestilles
- Oppgi fullt navn, adresse, mobil som nøklene skal sendes til
- Hvis nøklene ønskes hentet, kan dette skje i Kniveveien 31, 3036 DRAMMEN (husk å oppgi om du vil ha tilsendt nøklene eller hente selv)

Skilt til postkasse bestilles fra Skiltmax. Utforming av skiltet er detaljert under temasiden «Postkasser» på Vibbo.

### 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](mailto: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.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. Styret har arkivert samtlige energiattester digitalt når de ble utlevert i forbindelse med overtakelse av boligene.



2926 Neselva Hageby 1 Boligsameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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



## VEDTEKTER

for

### Neselva Hageby 1 Boligsameie

Vedtektene er fastsatt 10.06.2020 i forbindelse med seksjonering av sameiet og endret 20.04.22 på årsmøtet.

#### 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 (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, leegger 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 ~~totalt~~ 25 felles gjesteparkeringsplasser (langs kollen). Alle eierseksjonssameier innenfor Neselva Hageby har lik bruksrett til plassene og adkomstrett til disse.

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

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

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

### **4-2 Boder**

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

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

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

Bodene eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet eller utbygger Neselva Hageby AS og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Det skal følge en bod med hver boligseksjon. Overskuddsboder eies av utbygger Neselva Hageby AS eller de seksjonseierne som har kjøpt ekstra bod. Rettigheter og plikter fremgår av bodseksjonens vedtekter, se vedlegg 3 (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, 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/beboeren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren/beboeren 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 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 år perioder (en periode er mellom to ordinære årsmøter) hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år en periode av gangen. Nytt styre tiltrer på første styremøte etter valget som sittende styre 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 fratrukke seg før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratredelsen må forretningsfører varsles.

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



## 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 resekjonering 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 xx 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/xx 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 bebygd eller planlagt bebygd 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 seksjonseiere.

### 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

Seksjonseiere 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.



## Neselva Boligsameie 1

### HUSORDENSREGLER

Vedtatt i årsmøte 18.06.2021

#### 1. INNLEDNING OG FORMÅL

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

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

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

#### 2. GENERELT

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

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

#### 3. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

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

#### 4. HENSYN TIL ØVRIGE BEBOERE

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

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

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

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



## 5. FELLESOMRÅDER

### INNENDØRS

Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst.

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

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

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

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

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder.

For å få et best mulig 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/skostativ, etc. Dette reduserer brannfare og gjør brannvesenets arbeid mer effektivt. Styret forbeholder seg retten til å fjerne gjenstander som er plassert i strid med disse bestemmelsene.

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

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

### UTENDØRS

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

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

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

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

Kjøring på gressplen er strengt forbudt.



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

## 6. EGNE BALKONGER

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

Utrekkbare levegger skal trekkes inn når terrasse/balkong ikke er i bruk.

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

Blomsterkasser på utsiden av balkonggelenderet er ikke tillatt.

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

Søppel, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på balkongene.

## 7. AVFALLSHÅNDTERING

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

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

## 8. SKILTING/NØKLER

Den enkelte seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med skilt. Skiltet skal være av samme type og utførelse som resterende skilt. Ved eierskifte bestilles nytt postkasseskilt som sameiet bekoster. Navneskilt bekoster av beboer. Bytte av skilt eller erstatning av skilt bekostes seksjonseier. Rutiner av bestilling vil publiseres er publisert på Vibbo.»

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

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

## 9. BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

I hver leilighet er det montert en eller flere brannvarslere i taket. Disse uler når alarmen går i leiligheten eller andre steder i 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 brannvern på Vibbo.

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



## **10. DYREHOLD**

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

## **13. HENVENDELSER TIL STYRET**

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

## **14. ERSTATNINGSANSVAR**

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

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

Husordensreglene ble sist endret: 20.04.2022



## Vedlegg 1

### Sameiet Neselva Hageby 1

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

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

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

#### INNGLASSING AV BALKONGER

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

#### LEVEGGER

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

#### TERRASSEVARMER (STRÅLEOVN)

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

#### MARKISER

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

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

Styret hadde en befaring i 2020 med ~~høyt beforing~~ vurdering av fargeprøver og innhentet tilbud fra fem leverandører. Det beste tilbudet fikk vi fra Kjells markiser. Styret ~~har derfor~~ besluttet derfor at vi ~~inngår~~ inngikk 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: Taktektermester Bjørn Schram AS, <https://www.tak-blikk.no> med mailadresse: [info@tak-blikk.no](mailto:info@tak-blikk.no), som kan kontaktes ved behov.

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

## PERGOLA (PERGOLINO)

Det skal kun benyttes pergola (pergolino) som monteres i vegg i den ene enden og hvor en markiseduk kan kjøres ut til et ytre stativ. 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.

# Tilgangstyring garasje Neselva Hageby Boligsameie

EB 86806

PÅRQIO

# Takk for interessen!

Vi startet Parqio for å gi boligselskap og beboere enklere administrasjon, tilgang og kontroll i fellesgarasjen.

- Med app og oppringning får beboerne en enklere måte å komme inn i garasjen.
- Styret kan enkelt legge til og endre hvem som skal ha tilgang, og kan også la beboerne administrere noe selv. Løsningen gir full oversikt over hvem som har tilgang til enhver tid.

Med Parqio får sameiet en robust og driftssikker adgangsløsning, enkel oversikt og kontroll med hvem som har tilgang til garasjen og enklere tilgang for beboere og gjester.

Vi håper dere finner tilbudet interessant, og ser frem til å høre fra dere.

Mvh

**Ketil Høigaard**  
CEO, Parqio

# Forslag til løsning

Med Parqio kan beboere åpne garasjene med app, oppringning, talestyring og automatisk åpning. En av våre partnere vil installere en IoT enhet som støtter 4G og MQTT for rask, sikker og stabil kommunikasjon, samt skiltgjenkennings kamera for automatisk åpning.

Styret administrerer garasjen i et mobiltilpasset kontrollsenter, og beboerne får tilgang til sine plasser i Parqio appen.

# Brukervennlig mobilapplikasjon

Med appen kan beboerne enkelt åpne garasjeporten, gi tilgang til familie og venner, registrere gjester og leie ut plasser internt.  
(Hvis ønskelig)

Styret har full kontroll over hvilke muligheter og tjenester som gjøres tilgjengelig for beboerne, og hvem som har tilgang i garasjen til enhver tid.

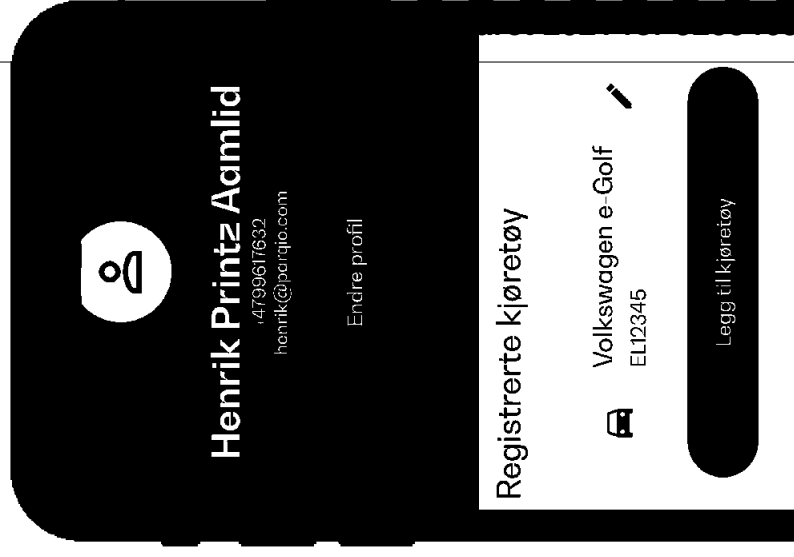


# Verdi for boligselskapet

- Kontroll på hvem som har tilgang (digitalt kontrollsen-ter for styret)
- Enkel registrering/ending av brukere ved inn- og utflytting
- Oversikt og kontroll på internbytte/-utleie av p-plasser
- Direkte kommunikasjon med eiere/brukere av p-plasser (SMS, e-post og app)
- Mulighet for bildeling gjennom våre partnere (Hyre, Oslo, M About, Nabobil, m.fl.)
- Mulighet for fremtidige tjenester som dekkskift, pakke-ekstern utleie etc.

# Verdi for beboerne og brukere

- Enkel tilgang til garasjen med app og oppringning
- Automatisk åpning
- Enkel administrasjon av familiemedlemmer som bruker plassen fast
- Enkel deling/utleie av p-plasser internt i borettslaget
- Mulighet til å dele tilgang med gjester og andre besøkende



# Priser

Installasjon gjøres av en av våre partnere

7000,- Nok

Vil bli dekket hvis dere ikke er fornøyd (Innen 3 m

IoT 4G styringsenhet og kamera

0,-

Parqio administrasjonsløsning (styret)

Parqio mobilapplikasjon (beboere)

1 stk SIM-kort, abonnement og datakostnader

Support, drift og vedlikehold

Kr 490,-/mnd (Per Port)

Automatisk åpning

24,-/mnd for de som ønsker dette

Alle priser er eks. mva.

# Veien videre

Dersom dere ønsker å gå videre avtaler vi tidspunkt for oppstart, og inviterer styret til og beboerne til å ta i bruk mobilapplikasjonen og plattformen.

Det er ingen bindingstid med Parqio, og tjenesten kan når som helst avsluttes. Eksisterende adgangssystem vil fungere som før inntil dere evt. ønsker å fase det ut.

# Kontakt OSS

Forskningsparken  
Gaustadalléen 21  
0349 Oslo

[kundeservice@parqio.com](mailto:kundeservice@parqio.com)

+47 91 90 29 50

[parqio.com](https://parqio.com)

**Kort fortalt:**

Parqio digitaliserer og forenkler tilgang og administrasjonen av garasjen, slik at brukerne får mulighet til å åpne garasjeporten med mobilen (oppringning, app og automatisk åpning). Fjernkontroller, Unloc og nøkler vil fortsatt kunne benyttes.

**Verdi for styret:**

- Kontroll på hvem som har tilgang (digitalt kontrollsenter for styret)
- Enkel registrering/endring av brukere ved inn- og utflytting
- Oversikt og kontroll på internbytte/-utleie av p-plasser
- Direkte kommunikasjon med eiere/brukere av p-plassene (SMS, e-post og app)
- Støtte for bildeling tjenester gjennom våre partnere. (Otto, MoveAbout)
- Mulighet for tjenester som dekkskift, pakke boks, ekstern utleie etc. for garasjen.
- Integrasjon mot gjesteparkering
- Integrasjon mot Styrerommet OBOS. (Kommer 2022)
- Bedre kontroll på driftskostnader og drift av port. (Avhengig av portleverandør)

**Verdi for beboere:**

- Enkel tilgang til garasjen med app, oppringning og automatisk åpning.
- Støtte for Siri for åpning via «voice».
- Enkel administrasjon av øvrige familiemedlemmer som bruker plassen
- Mulighet for enkel deling/utleie av p-plasser internt og eksternt.
- Mulighet til å dele tilgang med gjester, og andre besøkende.
- Automatisk åpning tilbys med skiltgjenkjenning per i dag.

FAGLIG  
NETWORK



BUD

# Skybasert videoovervåking

Neselva Hageby 1 Boligsameie

61 av 99

Vedlegg 7



Enter Security

Vedlike

Hei

Vi ønsker å takke for interessen og oppklarende befarings omring deres behov.

Der et interessant prosjekt for Enter Security, og svært god match med våre løsninger og langsiktige strategi. Enter Security tilbyr en rekke løsninger for adgangskontroll ette og overvåkning til det profesjonelle markedet, men vil i tiden fremover satse enda mer på å utvikle løsninger som treffer sluttbrukeren direkte. Vi har i den sammenheng gløden av å dere en skybasert videoovervåkings løsning med automatisk lagring i skyen. For å styrke brukeropplevelsen følger det med en brukervennlig app for å se opptak eller livevideo i H kvalititet

- når og hvor som helst.

Vi har i tilbudet lagt vekt på å skape en så god kundeopplevelse som mulig, samtidig som forenkler administrasjon og holder investerings- og driftskostnadene nede.

Siden Enter Security AS er samarbeidspartner med Parqio AS vil dere ved å velge medlem s leverandør av tilgangskontroll vi dere få ekstra rabatt på utstyret samt mulighet til å legge kamera for skriftgjenkjenning inn i video systemet.

Jim-Roger Kristiansen  
Daglig leder  
Enter Security AS

62 av 89



63 av 89

## 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 7



Enter Security

Vedlike

## Oppdragsforståelse

Vi benytter alltid kablede kameraer da dette er det mest driftssikre i motsetning til wifi kan som lett lar seg manipulere. I tillegg vil man via app kunne ethvert kamera resettet (slå av på spenningen) hvis dette skulle få problem uten at teknikker må rykke ut.

Dere har fri support via telefon og mail. Og kan om dere ønsker ringe Eagle Eye Network direkte 24/7.

Systemet oppfyller GDPR og lagrer alt i skyen i 7 dager og sletter automatisk video eldre dette ihht datatilsynet.

Sikkerhetsmessig er systemet laget slik at om noen skulle stjele eller prøve å koble seg til videoservert vil ingen video kunne hentes ut eller komme på avveie. Hendelser hvor man ønsker å lagre video eller gi den videre til politiet lagres i arkivet til systemet og vil ikke slettes automatisk. Herfra sendes det bare en link hvor for eksempel politiet får tilgang til hendelsen uten at man på gammel tradisjonelt vis må laste ned video på en minnepinne.

All tilgang skjer via godkjent tilgang via skyen.

Dere bestemmer selv hvem og hva hver enkelt bruker (ubegrenset antall) skal ha tilgang til. Uten at dette medfører merkostnader.

Systemet kan bygges ut med flere kameraer om ønskelig.

Hvis de neste byggetrinnene også ønsker å koble seg til vil for eksempel vaktmester kunne tilgang til utvalgte kameraer på tvers av bygge trinn.

## Detaljert løsningsbeskrivelse

### Overvåkning

Alle kameraer vil være koblet opp mot Eagle Eye sin skybaserte plattform. Tilgang til video vil være mulig på PC/Mac, nettbrett og mobiltelefon. Tilgang styres enkelt av dere selv og kan også gis til Politiet ved behov. Opptak blir automatisk slettet etter 7 dager iht GDPR.

Videoserver har livstidsgaranti som betyr at dere får en ny når harddisker begynner å bli dårlig eller hvis noe annet skulle skje med denne. Serveren har hele tiden den siste softwaren. Alle systemene oppgraderes automatisk. Selv kameraene oppgraderes via denne.

### Utsyr og montering:

Videoserver og skap monteres i teknisk rom.

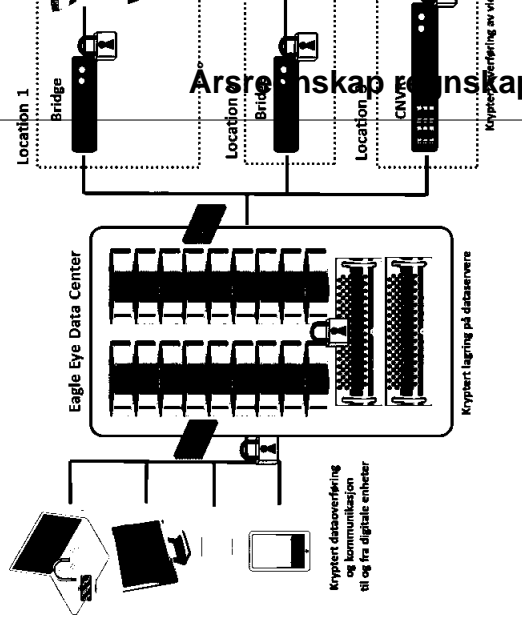
Etter fellesbefaring og enighet om plassering monteres kameraer, elektriker trekker kabel og kobler inn kameraene etter hvert. Vi programmerer og i drift setter systemet. Deretter vil vi holde et brukerkurs slik at dere lett kan administrere dette etterpå. Systemet er et av de mest brukervennlige på markedet og er laget på en slik måte at det er enkelt å søke tilbake i hendelser tilbake i tid.

Selv om nettet skulle falle fra vil videoserverer mellomlagre video i 2 døgn i påvente av at nettet kommer tilbake. Så snart nett tilgang er tilbake vil video lastes automatisk opp i skyen.

### Skilting

Vi vil montere skilt iht til krav for å opplyse om at området er videoovervåket. Ett utenfor hver inngang samt garasjeport.

## Eagle Eye Security Camera VMS



## 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* ) ( inntil 20 kamera)
- 7. stk Skilt (Videoovervåking ihht regelverk) ( 200x300mm)
- 2. stk Switch 8 porter (poe)

14.700,-  
15.600,-  
5.600,-  
2.100,-  
3.400,-  
**Totalt: 41.400,-**  
**Inklusiv Pargio avtale 20% rabatt på utstyret: 33.120,-**

### Utstyr Videoovervåking garasje.

- 8. stk videokamera Dome (4Mpix)
- 4. stk. videokamera innvendig mini-dome (4Mpix)
- 1. stk Eagle Eye Bridge ( *Livstidsgaranti* ) ( inntil 20 kamera)
- 2. stk Switch 8 porter (poe)
- 1. stk Skilt (Videoovervåking ihht regelverk) ( 400x300mm)

24.960,-  
8.400,-  
5.600,-  
3.400,-  
800,-  
**Totalt: 43.160,-**  
**Inklusiv Pargio avtale 20% rabatt på utstyret: 34.528,-**

**Totalt for utstyr: 67.648,-**

Montering, programmering ( 690 pr. time ) 16 timer.

Tot: 11.040,-

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

Prisene er eks.mva.

\*Tilbudet er gyldig til 01.05-2022

## Driftsavtale

Skylgring, drift og vedlikehold tilkommer med 100,- 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.

Alle oppgraderinger av web- app er inkludert

**Videoserver har livstids garanti 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.

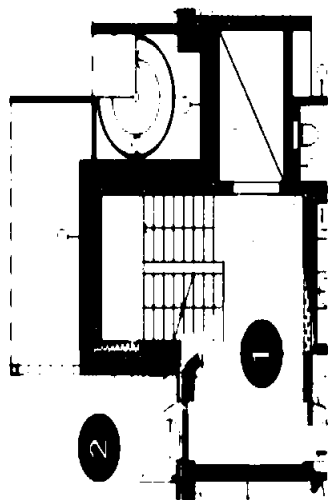
Kamera for skriftgjenkjenning er ikke medregnet i vårt tilbud da dette eventuelt leveres som en del av Parqio.  
 Dette kan kobles til vårt system.

### Montering:

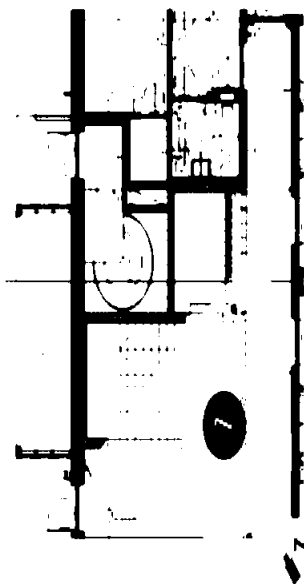
Så snart vi er enig om plassering vil vi begynne monteringen.  
 I boligblokk innvendig vil kamera settes rett under himling med koblingsboks.  
 I Garasjen trekkes kabel inn i kamerahuset.

# Boliginnganger

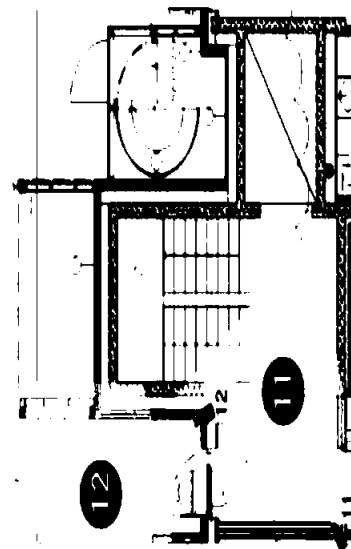
BYGG A



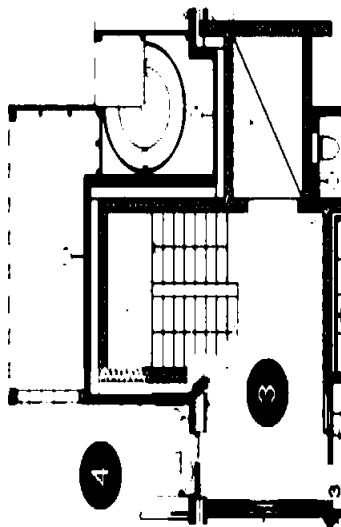
BYGG D



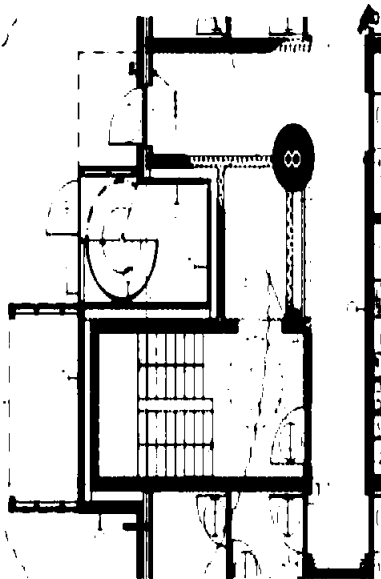
BYGG G



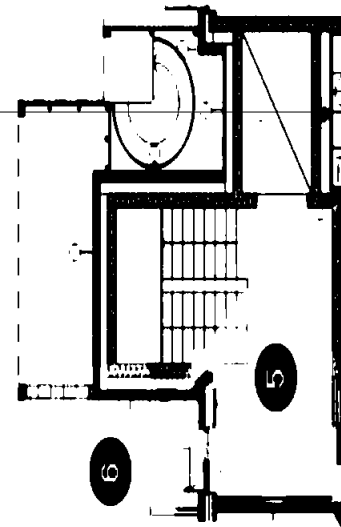
BYGG B



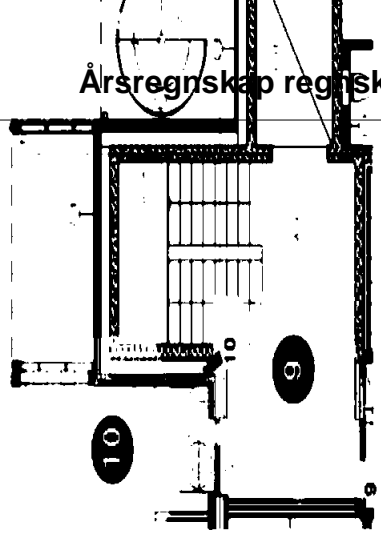
BYGG E



BYGG C



BYGG F

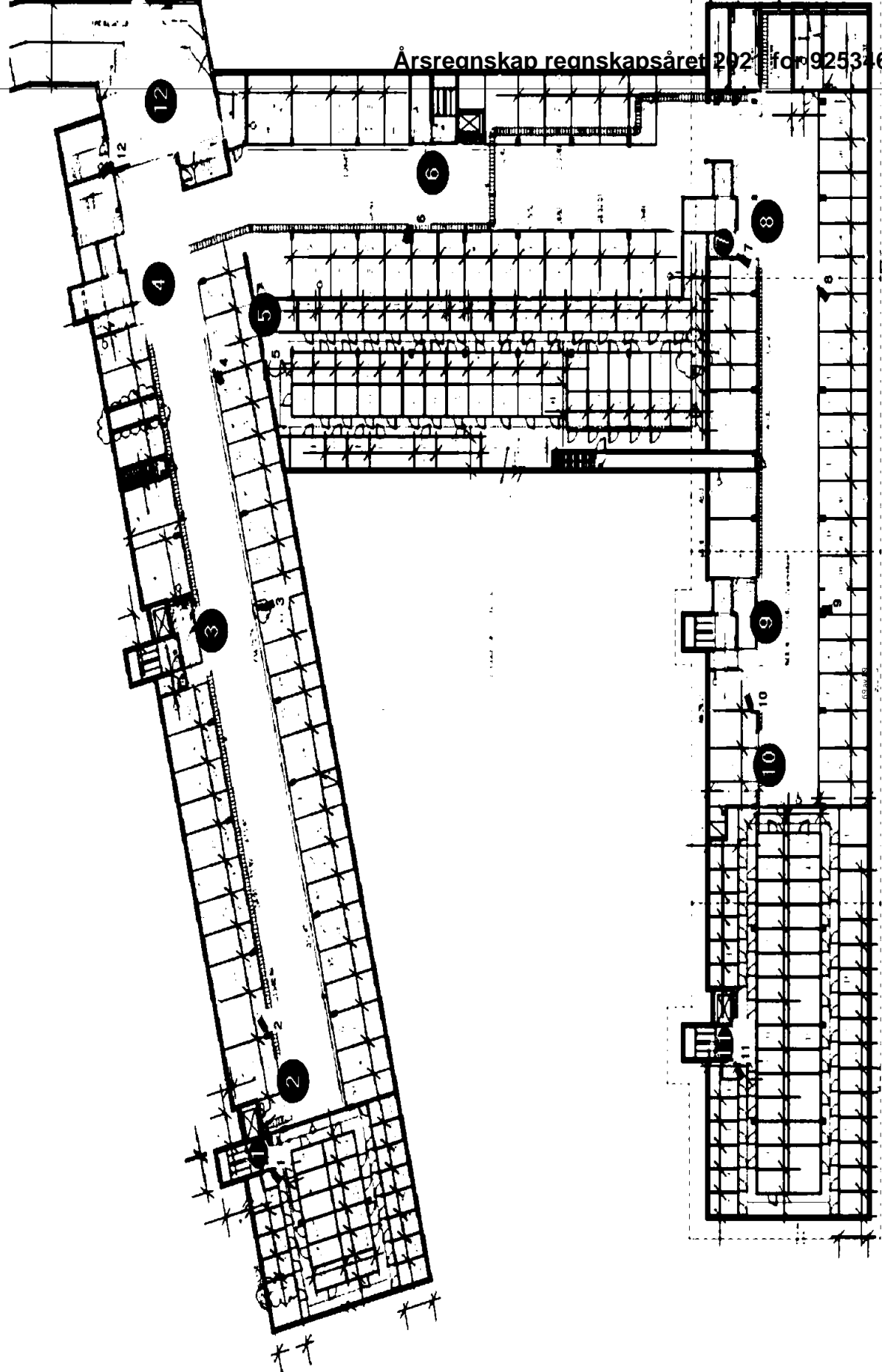


Enter Security

Vedlegg 7

68 av 98

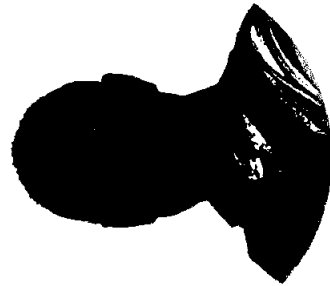
Garasje



Enter Security

Vedlegg 7

# Enter Security



## KONTAKTPERSON

Jim-Roger Kristiansen  
Daglig leder  
Enter Security AS

[jrk@entersecurity.no](mailto:jrk@entersecurity.no)  
+47 90416841



Enter Security

Vedlegg 7

70 av 89



SECURITAS

Neselva Hageby 1  
Leif Tronstads vei 6  
1337 Sandvika

Att: Kim Richard Henden Klem

## TILBUD PÅ BOMILJØTJENESTE OG KAMERALØSNING – NESELVA HAGEVY, ELVETANGEN

Side 1 av 7

Deres dato / Your date  
15.03.2022

Takker for hyggelige samtaler og befaringer, og oversender som avtalt revidert tilbud på bomiljøtjeneste og kameraovervåking.

### Bakgrunn / risikovurdering

Nyoppført boligsameie sentralt beliggende på Billingstad.  
Under befaring møter undertegnede representanter fra styret, som forteller om utfordringer i sameiet knyttet til uvedkommende og uønskede hendelser i garasje og bodområder. Bygningsmassen har gjennomgående garasjeanlegg i kjeller, med inngangspartier direkte til de forskjellige oppganger. Hovedadkomsten til garasjen er via motorisert port.

Dette er en kjent problemstilling for oss, da garasjeanlegg og andre fellesområder typisk gir enkel tilgang til uvedkommende. På kveld / natt kan uønskede eller kriminelle handlinger ofte pågå uforstyrret over tid, dette øker risikobildet.

På bakgrunn av overnevnte vurderes risikonivået til **rødt** – tiltak anbefales! Fordypende informasjon om anbefalte tiltak i avsnittene under.

### Innbrudd



### Securitas AS

Visiting address /  
Besøksadresse  
Bokkerveien 5  
0579 Oslo

Telephone / Telefon  
+ 47 23 03 88 00  
Facsimile / Telefax  
+ 47 23 03 88 01

info@securitas.no  
www.securitas.no

Bank No  
NO18 7085 0504 200

Corp. ID no / Org.nr  
920 144 950  
Foretaksregisteret

### Løsningsforslag

På bakgrunn av overnevnte risikovurdering anbefaler vi tiltak for å gjøre boligsameiet mindre attraktivt for kriminelle anslag. Vår erfaring er at jevnlig patruljering / inspeksjoner på utsatte tidspunkt er et svært godt og preventivt tiltak, i kombinasjon med kameraovervåking for å kunne dokumentere eventuelle hendelser. Målet er at deres sameie blir et uattraktivt objekt hvor risikoen for å bli oppdaget er for stor, og at dermed kriminaliteten forflytter seg bort fra deres område.



FOTO: JOAKIM S. ENGE



**SECURITAS**

Tilstedeværelse av vekter er det absolutt beste virkemiddelet for å gjøre et objekt uattraktivt i de kriminelles øyne. Vår tjeneste «bomiljø» er skreddersydd for å dekke akkurat de utfordringer og problemer dere beskriver. Dette er dessverre en veldig kjent problemstilling vi møter ofte, da spesielt boder inneholder verdifulle og lettomsettelige gjenstander.

Bomiljøtjenesten er to tjenester i ett, og beskrives hver for seg under:

- Faste inspeksjonsrunder hver natt
- Tilkallsmuligheten, hvor alle beboerne kan ringe og rekvirere utrykning kostnadsfritt.

Side 2 av 7

I tillegg til Bomiljøtjenesten anbefaler vi å installere en kameraovervåking i garasjeanlegget, da dette er den sannsynlige veien inn / ut for uvedkommende, samt at det er store verdier der som biler og tilbehør. Kameraovervåkingen i dette tilbudet er enklere og rimeligere enn de i tidligere utsendte tilbud, slik at totaløkonomien blir bedre samtidig som at sikkerhetsnivået er ivaretatt.

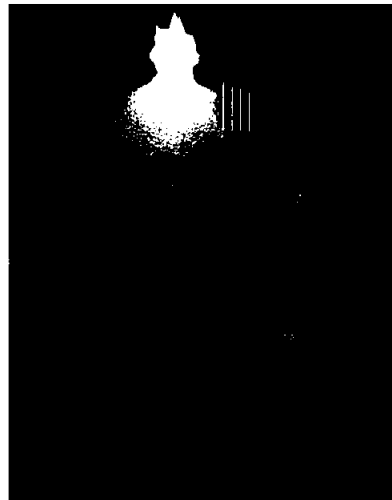
### Inspeksjonsrunde

Dette tilbudet er basert på 1 stk. inspeksjonsrunde innenfor tidsrommet 20:00 – 06:00 alle netter hele året. Inspeksjonen vil innebære at uniformert vekter i uniformert bil ankommer sameiet, parkerer bilen synlig og går en runde gjennom utvalgte utsatte områder til fots. Vi anbefaler at vekterens fokusområder vil være garasje, trappeløp og bodområder. Under inspeksjonsrunden vil vekteren kunne se og lytte etter avvikende hendelser, slikt som uvedkommende, tegn til innbrudd eller skadeverk, vannlekkasje, blokkert rømningsvei osv.

Tjenesten er ment for å være preventiv, og er basert på vekterens synlighet og forebyggende effekt.

Om personer påtreffes på eiendommen, vil disse kunne bli spurt om tilhørighet, f.eks ved at de fremviser nøkkel til sameiet.

Eventuelle avvik som observeres på runden vil varsles kunde etter avtalt varslingsplan, evt. forsøkt korrigeret av vekteren. Ved observasjon av mistenkelige personer eller aktiviteter som krever ytterligere handling, har vi svært godt og innøvd samarbeid med nødetatene.





SECURITAS

### Tilkallstjeneste

Alle beboerne får tilgang til et eget telefonnummer for å ringe og tilkalle vakter. Dette kan benyttes ved f.eks: observasjon av mistenkelige personer eller aktiviteter, husbråk, støy, skadeverk, tyveri, brann, overfall og alle andre brudd på vedtekter / husordensregler.

Kort fortalt - i alle tilfeller hvor man opplever utrygghet eller noe ugreit - ring Securitas, vi kommer og hjelper dere!



Side 3 av 7

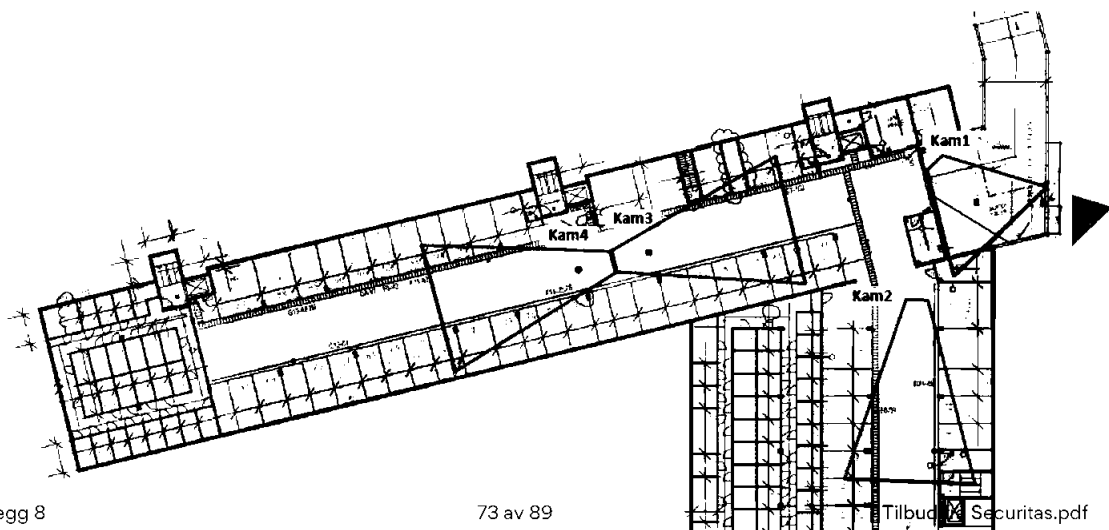
Vekteren som kommer på oppdraget er profesjonell og trent i å observere avvik, være konflikttakende og hjelpende i spesielle situasjoner. Innringer vil alltid være anonymisert i utførelsen av oppdraget.

Inntil 10 tilkall pr. mnd. er inkludert i månedsbeløpet. Etter utført tilkall får styret utfyllende rapport på e-post og i MySecuritas-appen. Rapporten er et meget godt verktøy i styrets etterarbeid.

### Kameraløsning

Vi anbefaler installasjon av kameraovervåking i garasjeanlegget, men i form av en enkel og rimelig løsning som er basert på lagringsenhet og skjerm inne på teknisk rom, og 5 kameraer for opptak i garasjen. Med denne løsningen spares store kostnader ift. tidligere utsendte tilbud.

Kameraene i dette nye tilbudet holder en høy kvalitet, og er mer enn nok egnet til sitt formål med dokumentasjon av hendelser i garasjen.



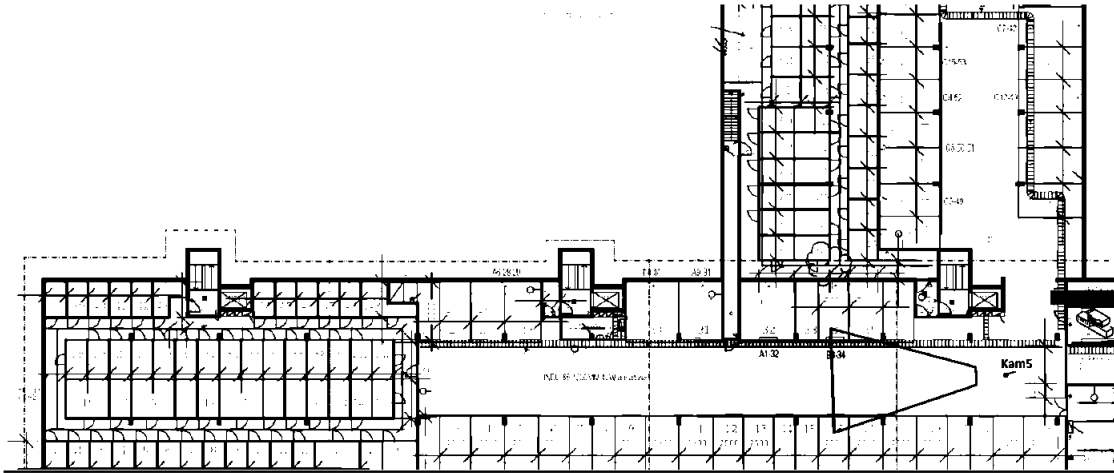
Vedlegg 8

73 av 99

Tilbud Securitas.pdf



**SECURITAS**



Overnevnte skisser viser plassering av 5 stk kameraer i garasjeanlegget, og lagringsenhet / monitor i teknisk rom nederst til høyre ved kamera 5. Kameraplasseringene er gjort i samråd med styret, for å ha best mulig oversikt over inn / utpasseringsveier. Kamera 1 er plassert utenfor kjøreporten med et synsfelt under taket som vist på tegningen.

Teknisk leveranse:

Antall	Varenummer	Beskrivelse
1	WD20PURK	Western Digital Purple 2TB 24x7
5	HC30W45R2	(114300-SEC) - Honeywell - 5MP Network Dome Camera, TDN, WDR
5	HQA-BB2	(113559-SEC) - Honeywell - Junction Box, Off-white (H4D3PRV2
1	DELL-MONITOR-2-E	Dell P2419H 24"
305	1040004	Cat 6 U/UTP PVC Hvit 305m
1	HN30080200	(115296-SEC) - Honeywell - NVR 0TB 8ch POE 4k Gigabit

Leveransen baserer seg på kamerautstyr fra den amerikanske produsenten Honeywell.

Securitas tar investeringen i det tekniske utstyret og installasjonen, og løsningen leveres komplett med et fast månedsbeløp sammen med bomiljøvaktholdet. Fordelen med slik felles avtaleperiode er at hele den tekniske løsningen er dekket av en fullserviceavtale med deler så lenge avtalen løper. Dvs. at det ikke vil tilkomme service- eller delekostnader, så fremt ikke anlegget utsettes for hærverk eller andre ytre påvirkninger – da vil evt. forsikring eller erstatningssak dekke dette.

Vedlagt i malen produktblader for ytterligere informasjon om den tekniske løsningen.



**SECURITAS**

## PRIS:

- Bomiljøtjeneste inkludert tilkallstjeneste som beskrevet ovenfor
- Kameraløsning ferdig installert som beskrevet ovenfor

Månedsbetaling kr. **7870,- ekskl. mva.**  
Bindingstid min. 60 måneder

Side 5 av 7

## Forbehold

- Alle priser er eksklusiv mva.
- Elektrikerarbeid (230V) er ikke inkludert i dette tilbudet.
- Pris for liftleie er ikke inkludert og ved evt. liftleie kommer dette i tillegg sammen med liftvakt ihht HMS-krav, dersom det er arbeid som overstiger en høyde på 4 meter.
- Det forutsettes tilgjengelig strøm 230V for sentralt utstyr på teknisk rom samt til switcher.
- Det må være ledig plass til lagringsenhet og skjerm, og dette må kunne plasseres tørt og temperert.
- Det tas forbehold om skjulte byggetekniske feil eller mangler som medfører evt. lengre montasjetid, det kommer som et tillegg. Dette blir varslet om på forhånd.
- Securitas AS kan fritt benytte partnere og underleverandører for installasjon.
- Securitas AS får tilgang til å gjennomføre installasjonen i normal arbeidstid.
- Installasjonen kan gjennomføres i et sammenhengende tidsrom.
- Arbeid som ikke er beskrevet i dette tilbudet skal avtales skriftlig før oppstart.
- Arbeid som ikke er beskrevet i dette tilbudet faktureres med kr. 1050,00 per time.
- Installasjonen ikke krever spesialoperasjoner.
- Tilkallstjenesten er beregnet med inntil 10 tilkall i måneden, ved vedvarende høyere bruk tilsier Securitas seg retten til å foreslå tilkallsreducerende tiltak, evt. reforhandle avtalen. Utførte tilkall tas av de planlagte inspeksjoner.

## Rapportering

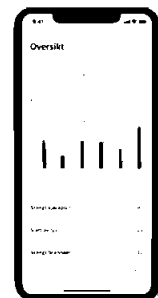
Hver måned får dere en oppsummering av utførte inspeksjoner på e-post. Avvik og tilkall rapporteres elektronisk på egen e-post neste virkedag. Alvorlige avvik varsles / aksjoneres etter avtalt plan.

Securitas lanserte i 2021 appen «My Securitas».

My Securitas er en tjeneste der kunden via app eller nettleser får full oversikt over det mobile vakholdet, utførte inspeksjoner, avvik og rapporter.

Appen oppdateres i sanntid, slik at forsinkelser ved tilbakemeldinger til kunde elimineres.

Dere som kunde kan kommunisere direkte med oss i appen, ta ut logger 6 måneder tilbake i tid, samt enkelt bestille ekstravakthold for kortere perioder.



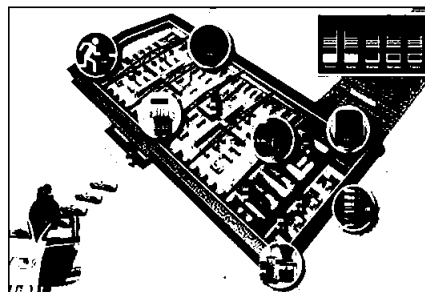


**SECURITAS**

Både faste inspeksjoner og tilkall blir dokumentert via vokterens håndholdte enhet «PDA».

Bygningsmassen merkes opp strategisk med strekkoder som angir forskjellig informasjon.

- Hvite strekkoder er "Start/stopp-merker" (for å kontrollere antall inspeksjoner)
- Gule strekkoder er "Sone-merker" (for å angi plassering i store bygg)
- Røde strekkoder er "Spesiell risiko" (de brukes for eksempel på dører som låses)
- Blå strekkoder er "Service-merker" (dersom service skal utføres, f. eks. sette på alarm)
- Grønne strekkoder er "Tilsynsmerker" (dersom vokter skal kontrollere et viktig punkt)



Side 6 av 7

#### Generelt:

Vekterne har gjennomgått nødvendig opplæring og kursing i henhold til lov om vaktvirksomhet. Securitas AS er sertifisert gjennom NS-ISO 9001:2015, som igjen setter meget store krav til dokumentasjon og oppfølging av kvalitetssystem. Videre er Securitas AS sertifisert gjennom Sikker Vakt, som også foretar kvalitetsrevisjoner på linje med ISO – sertifiseringen.

Securitas har en oppfølgingsmodell som setter kunden i fokus, hvor møtefrekvens for tjenesteoppfølging avtales i samråd med kunden.

Stedene vi bevokter skiltes med skilt som erfaringsvis gir en meget god preventiv effekt, både for vakthold og kameraovervåking.





**SECURITAS**

Som distriktets ledende sikkerhetsleverandør håper vi på videre dialog, og står selvfølgelig til disposisjon dersom det ønskes ytterligere opplysninger, eller ønske om endringer av vårt løsningsforslag.

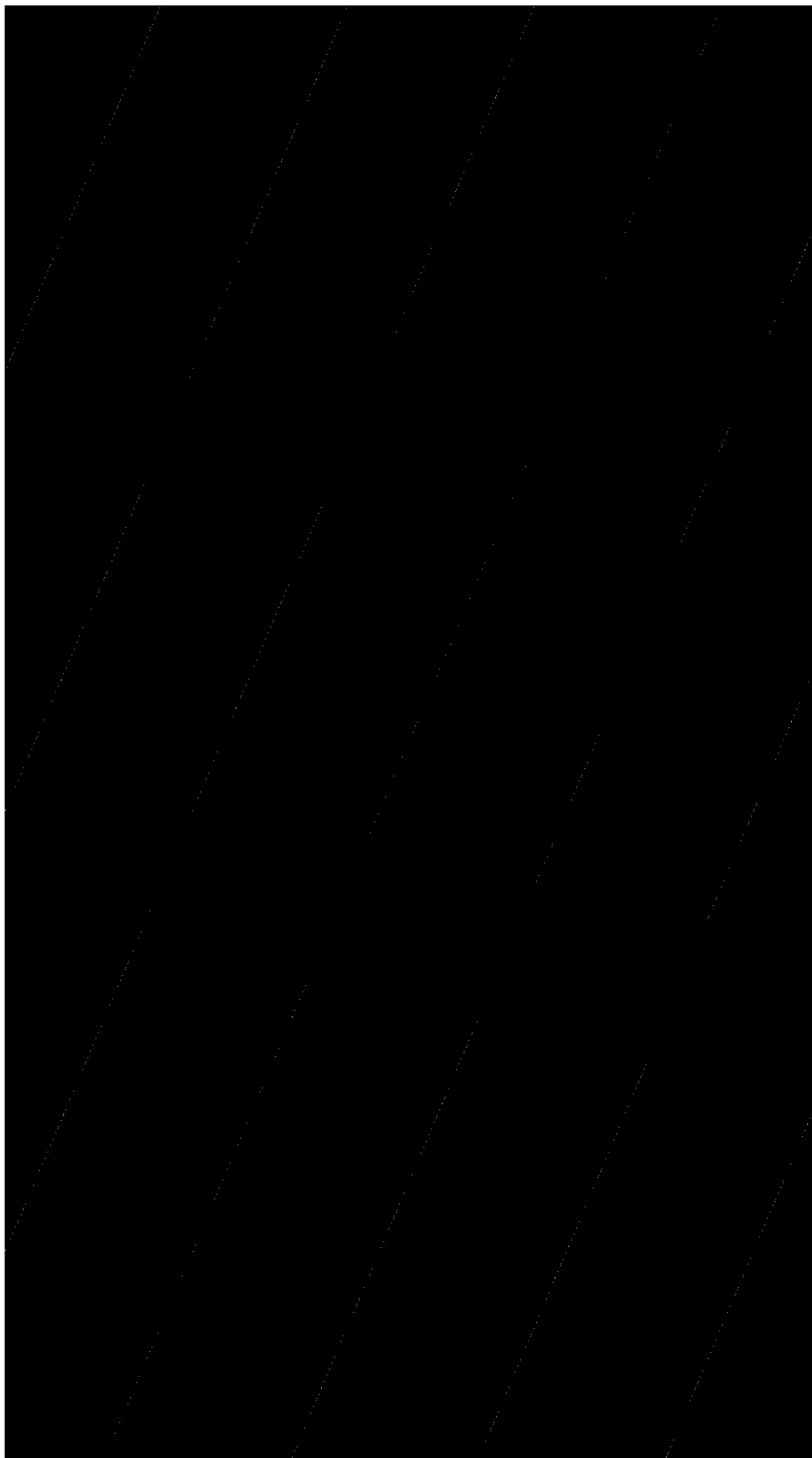
Ved eventuelle spørsmål ta kontakt.

Tilbudet er gyldig i 30 dager fra d.d.

Side 7 av 7

Med vennlig hilsen  
for Securitas AS

Dag Roar Lie  
Sikkerhetsrådgiver  
Tlf. 91243915  
[dag.roar.lie@securitas.no](mailto:dag.roar.lie@securitas.no)



Neselva\_hageby\_plassering -.pdf

78 av 89

Vedlegg 9



Version 7.2.8

# PVsyst - Simulation report

## Grid-Connected System

---

Project: Neselva\_Hageby

Variant: Neselva\_Hageby\_gunstigareal

Tables on a building

System power: 151 kWp

Askenga - Norway

**Author**

AF Gruppen AS (Norway)

**PVsyst V7.2.8**

VC1, Simulation date:  
10/03/22 15:37  
with v7.2.8

Project: Neselva\_Hageby  
Variant: Neselva\_Hageby\_gunstigareal  
AF Gruppen AS (Norway)

**Project summary**

Geographical Site		Situation		Project settings	
Askenga		Latitude	59.87 °N	Albedo	0.20
Norway		Longitude	10.48 °E		
		Altitude	5 m		
		Time zone	UTC+1		
<b>Meteo data</b>					
Askenga					
Meteonorm 8.0 (1991-2010), Sat=64% - Synthetic					

**System summary**

Grid-Connected System		Tables on a building		User's needs	
<b>PV Field Orientation</b>		<b>Near Shadings</b>		<b>User's needs</b>	
Fixed planes	4 orientations	Linear shadings		Unlimited load (grid)	
Tilts/azimuths	10 / -115 °				
	10 / 65 °				
	10 / -131 °				
	10 / 49 °				
<b>System information</b>					
<b>PV Array</b>					
Nb. of modules	402 units	<b>Inverters</b>		Nb. of units	
Pnom total	151 kWp			204.5 units	
				Pnom total	
				171 kWac	
				Pnom ratio	
				0.883	

**Results summary**

Produced Energy	125.0 MWh/year	Specific production	829 kWh/kWp/year	Perf. Ratio PR	85.41 %
-----------------	----------------	---------------------	------------------	----------------	---------

**Table of contents**

Project and results summary	2
General parameters, PV Array Characteristics, System losses	3
Near shading definition - Iso-shadings diagram	6
Main results	7
Loss diagram	8
Special graphs	9



## PVsyst V7.2.8

VC1, Simulation date:  
10/03/22 15:37  
with v7.2.8

Project: Neselva\_Hageby  
Variant: Neselva\_Hageby\_gunstigareal  
AF Gruppen AS (Norway)

### General parameters

Grid-Connected System		Tables on a building	
<b>PV Field Orientation</b>		<b>Sheds configuration</b>	
<b>Orientation</b>		<b>Nb. of sheds</b>	402 units
Fixed planes	4 orientations	<b>Identical arrays</b>	
Tilts/azimuths	10 / -115 °	<b>Sizes</b>	
	10 / 65 °	Sheds spacing	2.29 m
	10 / -131 °	Collector width	1.04 m
	10 / 49 °	Ground Cov. Ratio (GCR)	45.4 %
		<b>Shading limit angle</b>	
		Limit profile angle	8.1 °
<b>Horizon</b>		<b>Near Shadings</b>	
Free Horizon		Linear shadings	
		<b>Models used</b>	
		Transposition	Perez
		Diffuse	Perez, Meteornorm
		Circumsolar	separate
		<b>User's needs</b>	
		Unlimited load (grid)	

### PV Array Characteristics

PV module		Inverter	
Manufacturer	Longi Solar	Manufacturer	Huawei Technologies
Model	LR4-60 HPH 375 M G2	Model	SUN2000_40KTL
(Original PVsyst database)		(Original PVsyst database)	
Unit Nom. Power	375 Wp	Unit Nom. Power	36.0 kWac
Number of PV modules	200 units	Number of inverters	2.5 units
Nominal (STC)	75.0 kWp	Total power	90.0 kWac
<b>Array #1 - PV Array</b>			
Orientation	#1		
Tilt/Azimuth	10/-115 °		
Number of PV modules	100 units	Number of inverters	5 * MPPT 25% 1.3 unit
Nominal (STC)	37.5 kWp	Total power	45.0 kWac
Modules	5 Strings x 20 In series		
<b>At operating cond. (50°C)</b>			
Pmpp	34.3 kWp	Operating voltage	200-950 V
U mpp	619 V	Pnom ratio (DC:AC)	0.83
I mpp	55 A		
<b>Array #2 - Sub-array #2</b>			
Orientation	#2		
Tilt/Azimuth	10/65 °		
Number of PV modules	100 units	Number of inverters	5 * MPPT 25% 1.3 unit
Nominal (STC)	37.5 kWp	Total power	45.0 kWac
Modules	5 Strings x 20 In series		
<b>At operating cond. (50°C)</b>			
Pmpp	34.3 kWp	Operating voltage	200-950 V
U mpp	619 V	Pnom ratio (DC:AC)	0.83
I mpp	55 A		
<b>PV module</b>		<b>Inverter</b>	
Manufacturer	Longi Solar	Manufacturer	Hoymiles
Model	LR4-60 HPH 375 M G2	Model	HMS-400-1T
(Original PVsyst database)		(Original PVsyst database)	
Unit Nom. Power	375 Wp	Unit Nom. Power	0.400 kWac
Number of PV modules	202 units	Number of inverters	202 units
Nominal (STC)	75.8 kWp	Total power	80.8 kWac



**PVsyst V7.2.8**

VC1, Simulation date:  
10/03/22 15:37  
with v7.2.8

Project: Neselva\_Hageby  
Variant: Neselva\_Hageby\_gunstigareal  
AF Gruppen AS (Norway)

**PV Array Characteristics**

<b>Array #3 - Sub-array #3</b>			
Orientation	#3		
Tilt/Azimuth	10/-131 °		
Number of PV modules	101 units	Number of inverters	101 units
Nominal (STC)	37.9 kWp	Total power	40.4 kWac
Modules	101 Strings x 1 In series		
<b>At operating cond. (50°C)</b>		Operating voltage	16-60 V
Pmpp	34.6 kWp	Pnom ratio (DC:AC)	0.94
U mpp	31 V		
I mpp	1118 A		
<b>Array #4 - Sub-array #4</b>			
Orientation	#4		
Tilt/Azimuth	10/49 °		
Number of PV modules	101 units	Number of inverters	101 units
Nominal (STC)	37.9 kWp	Total power	40.4 kWac
Modules	101 Strings x 1 In series		
<b>At operating cond. (50°C)</b>		Operating voltage	16-60 V
Pmpp	34.6 kWp	Pnom ratio (DC:AC)	0.94
U mpp	31 V		
I mpp	1118 A		
<b>Total PV power</b>		<b>Total inverter power</b>	
Nominal (STC)	151 kWp	Total power	171 kWac
Total	402 modules	Nb. of inverters	205 units
Module area	732 m <sup>2</sup>		0.5 unused
Cell area	665 m <sup>2</sup>	Pnom ratio	0.88



**PVsyst V7.2.8**

VC1, Simulation date:  
10/03/22 15:37  
with v7.2.8

Project: Neselva\_Hageby  
Variant: Neselva\_Hageby\_gunstigareal  
AF Gruppen AS (Norway)

**Array losses**

Thermal Loss factor		Module Quality Loss		Module mismatch losses				
Module temperature according to irradiance		Loss Fraction	-0.4 %	Loss Fraction	2.0 % at MPP			
Uc (const)	20.0 W/m <sup>2</sup> K							
Uv (wind)	0.0 W/m <sup>2</sup> K/m/s							
<b>Strings Mismatch loss</b>								
Loss Fraction	0.1 %							
<b>IAM loss factor</b>								
Incidence effect (IAM): User defined profile								
0°	25°	45°	60°	65°	70°	75°	80°	90°
1.000	1.000	0.995	0.962	0.936	0.903	0.851	0.754	0.000

**DC wiring losses**

Global wiring resistance	0.23 mΩ		
Loss Fraction	1.5 % at STC		
<b>Array #1 - PV Array</b>			<b>Array #2 - Sub-array #2</b>
Global array res.	185 mΩ		Global array res.
Loss Fraction	1.5 % at STC		Loss Fraction
			1.5 % at STC
<b>Array #3 - Sub-array #3</b>			<b>Array #4 - Sub-array #4</b>
Global array res.	0.46 mΩ		Global array res.
Loss Fraction	1.5 % at STC		Loss Fraction
			1.5 % at STC

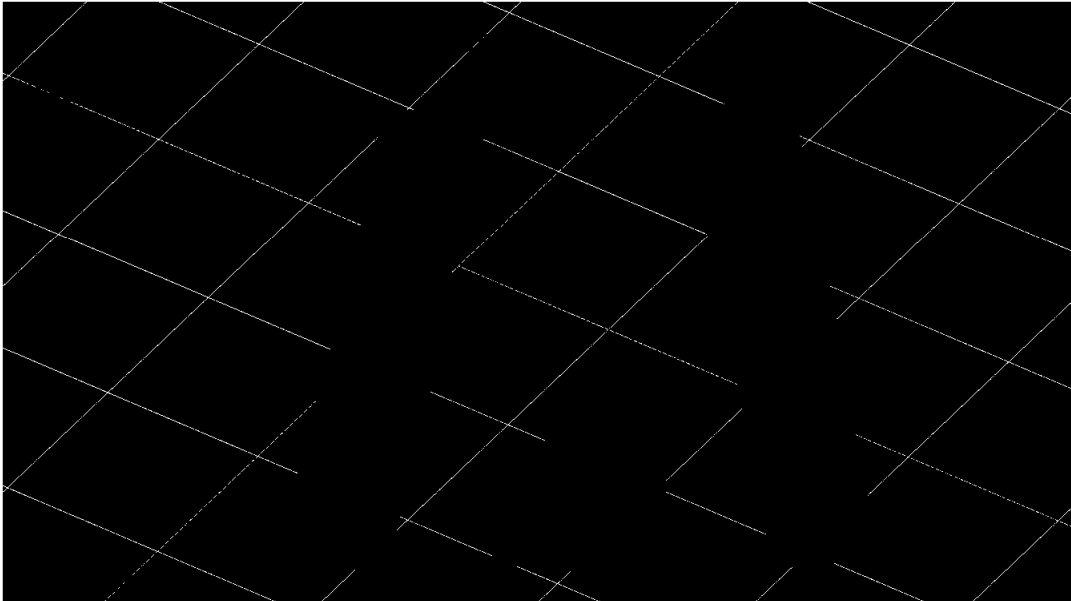


**PVsyst V7.2.8**  
 VC1, Simulation date:  
 10/03/22 15:37  
 with v7.2.8

Project: Neselva\_Hageby  
 Variant: Neselva\_Hageby\_gunstigareal  
 AF Gruppen AS (Norway)

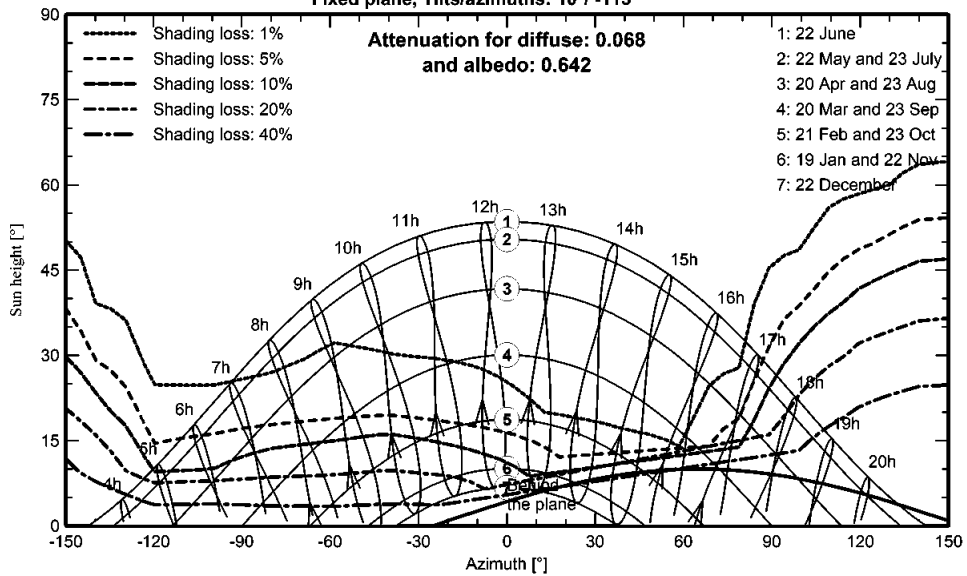
### Near shadings parameter

Perspective of the PV-field and surrounding shading scene



### Iso-shadings diagram

Neselva\_Hageby - Legal Time  
 Fixed plane, Tilts/azimuths: 10°/ -115°





**PVsyst V7.2.8**

VC1, Simulation date:  
10/03/22 15:37  
with v7.2.8

Project: Neselva\_Hageby

Variant: Neselva\_Hageby\_gunstigareal

AF Gruppen AS (Norway)

## Main results

### System Production

Produced Energy

125.0 MWh/year

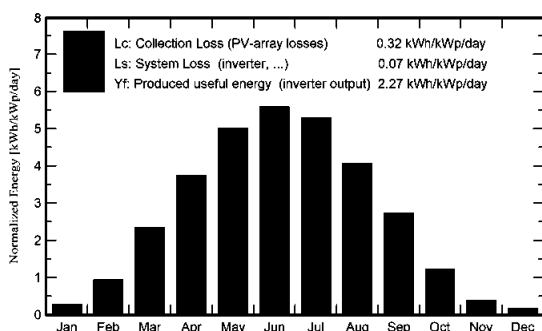
Specific production

829 kWh/kWp/year

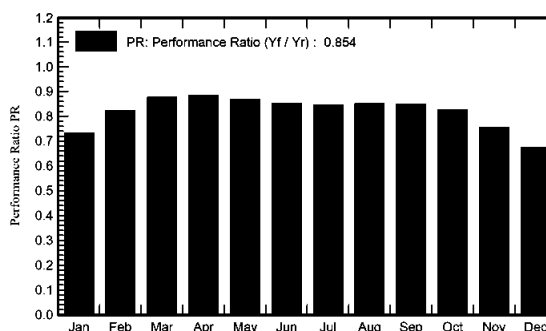
Performance Ratio PR

85.41 %

### Normalized productions (per installed kWp)



### Performance Ratio PR



### Balances and main results

	GlobHor kWh/m <sup>2</sup>	DiffHor kWh/m <sup>2</sup>	T_Amb °C	GlobInc kWh/m <sup>2</sup>	GlobEff kWh/m <sup>2</sup>	EArray MWh	E_Grid MWh	PR ratio
January	8.8	6.33	-2.38	8.8	7.2	1.05	0.97	0.734
February	26.3	14.59	-1.97	26.2	22.4	3.38	3.25	0.824
March	73.2	32.05	1.20	72.9	66.1	9.93	9.64	0.877
April	113.0	56.53	6.19	112.4	104.8	15.44	15.00	0.885
May	156.3	79.86	11.90	155.3	145.9	20.90	20.32	0.868
June	168.8	79.15	15.34	167.6	157.5	22.19	21.56	0.853
July	165.3	83.47	18.21	164.2	154.2	21.55	20.94	0.846
August	127.1	58.69	16.67	126.3	118.5	16.69	16.20	0.851
September	82.4	38.23	12.12	82.0	75.1	10.82	10.49	0.849
October	38.2	23.69	6.65	38.0	33.4	4.91	4.73	0.827
November	11.9	8.59	2.41	11.8	9.9	1.44	1.35	0.756
December	5.4	4.29	-1.08	5.4	4.3	0.61	0.55	0.674
Year	976.6	485.45	7.16	970.9	899.3	128.92	125.01	0.854

### Legends

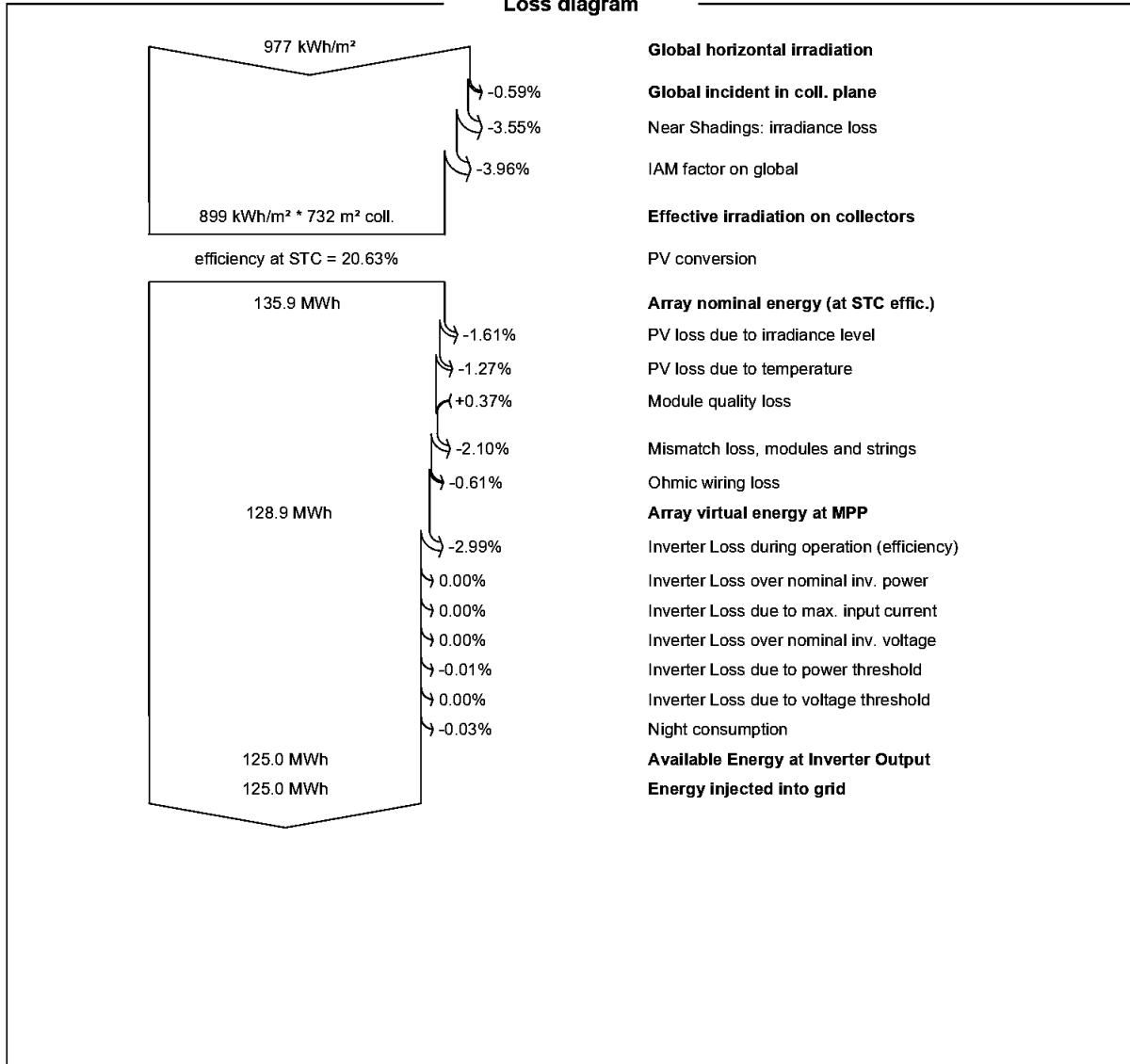
GlobHor	Global horizontal irradiation	EArray	Effective energy at the output of the array
DiffHor	Horizontal diffuse irradiation	E_Grid	Energy injected into grid
T_Amb	Ambient Temperature	PR	Performance Ratio
GlobInc	Global incident in coll. plane		
GlobEff	Effective Global, corr. for IAM and shadings		



**PVsyst V7.2.8**  
VC1, Simulation date:  
10/03/22 15:37  
with v7.2.8

Project: Neselva\_Hageby  
Variant: Neselva\_Hageby\_gunstigareal  
AF Gruppen AS (Norway)

**Loss diagram**



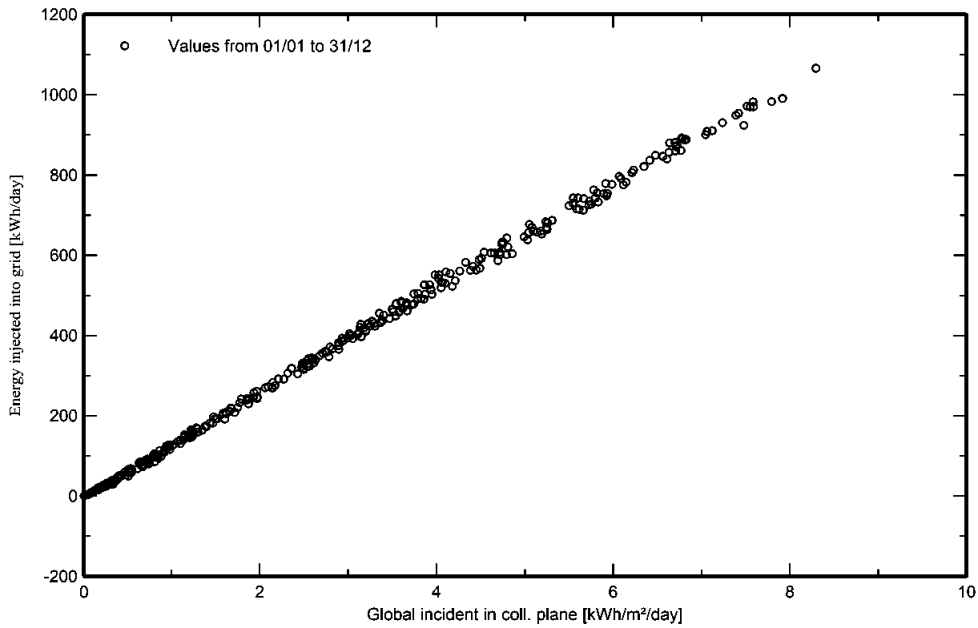


**PVsyst V7.2.8**  
VC1, Simulation date:  
10/03/22 15:37  
with v7.2.8

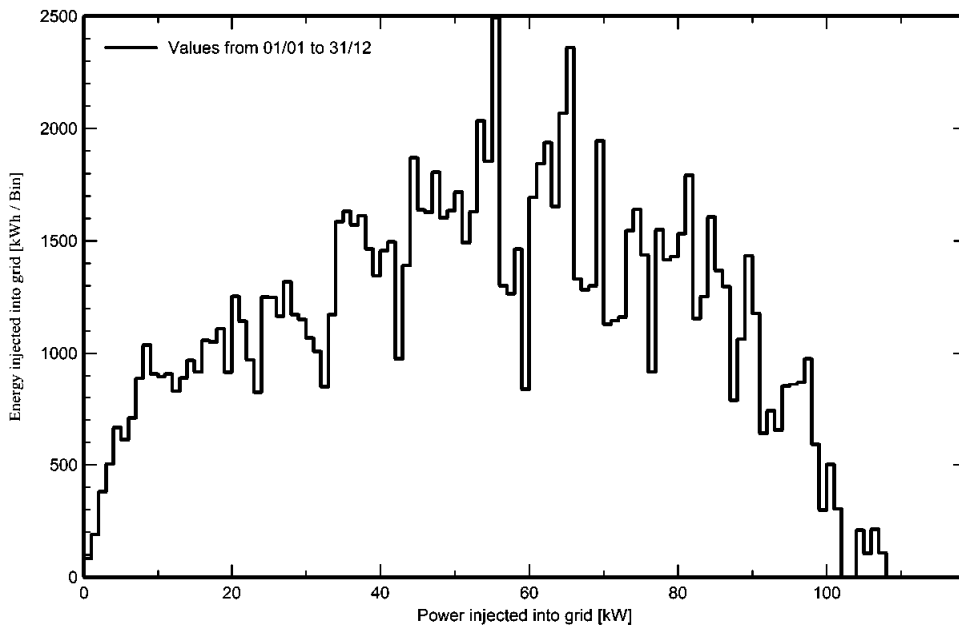
Project: Neselva\_Hageby  
Variant: Neselva\_Hageby\_gunstigareal  
AF Gruppen AS (Norway)

Special graphs

Daily Input/Output diagram



System Output Power Distribution





## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 20.04.22

**Selskapsnummer:** 2926 **Selskapsnavn:** Neselva Hageby 1 Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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