

aktiv.





Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner

Lars-Erik Lindgreen

Mobil 906 22 510

E-post lars-erik.lindgreen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 700 000,-
Omkostn.: Kr 193 740,-
Total ink omk.: Kr 7 893 740,-
Felleskostn.: Kr 4 912,-
Selger: Jon Olav Wist Mikaelson

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total: 90/95 m²
Tomtstr.: 8568.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 283
Gnr. 32, bnr. 283
Snr. 35

Oppdragsnr.: 1007240125

Lækker 3-roms frontleilighet i toppetasjen med balkong på 32 m²

Denne flotte leiligheten ligger i et attraktivt, nyere boligområde på Billingstad. Kort vei til naturen, fjorden, idrettstilbud, servicetilbud, tog og buss. Om vinteren kan du nærmest spenne på deg skiene ved utgangsdøra. Løypene er tilknyttet hele det fantastiske løypenettet i Vestmarka.

Leiligheten kan skilte med blant annet:

- Nordvestvendt balkong på hele 32 m² med flott utsikt
- Garasje med lader og heisadkomst
- Fyring og varmtvann inkl. (a-konto)
- Integrerte LED downlights med trådløs styring fra Jung, i alle rom
- Fibernetts inkl.
- Dørcalling med video
- Heis
- Kjellerbod på ca 5 m²
- Gode lys- og utsiktsforhold både inne og på balkongen
- Balansert ventilasjon
- Garderobes fra Drømmekjøkkenet
- Aubo kjøkkeninnredning m/integrerte hvitevarer
- Felles smørebod
- Nærhet til skoler og barnehager



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	17
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	54
Andre vedlegg	59
Årsberetning	62
Protokoll	152
Vedtekter	162
Husordensregler	179
Ferdigattest	185
Reguleringskart	186
Nabolagsprofil	188
Energiattest	191
Budskjema	204

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 90 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 95 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Kjellerbod

4. etasje

BRA-i: 90 m² Bad, entré, stue/kjøkken, to soverom og bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8568.4 m²

Tomtebeskrivelse

Stor tomt med flere boligblokker på, diverse beplantning, flotte plener og asfalterte internveier.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt, nyere boligområde på Billingstad. Kort vei til naturen, fjorden, idrettstilbud, servicetilbud, tog og buss. Om vinteren er det kort kjøretur til nærmeste skiløype. Løypene er tilknyttet hele det fantastiske løypenettet i Vestmarka. Om sommeren er det få minutters kjøretur til fjorden og alt den har å by på.

Det er flere båthavner i nærheten som Gyssestad og Holmen Yachtværft og Holmen Slipp, hvor det er muligheter for å søke båtplass. Det også kort vei til fine badestrender på Holmenskjæret med sandvolleyballbaner, Nesøya, Hvalstrand og Kalvøya. I nærheten finnes også en rekke populære turstier og turområder, som Skaugumåsen, Grosetkollen, Kjærlighetsstien, Tanumskogen og resten av Vestmarka. Dette er et eldorado for folk i alle aldere.

Servicetilbud

Holmen er en sykkeltur unna med en rekke idrettstilbud. Her finnes tennishall, hockeyhall, fotballbaner, turnhall, klatrehall, badestrand og andre idrettstilbud. Treningssenteret SATS ligger på Billingstadsletta. Nærbutikken Joker og Kiwi er begge rett i nærheten. IKEA Slependen i umiddelbar nærhet, ellers er det kort vei til Holmensenteret med hyggelige spisesteder, vinmonopol, apotek, flere bakerier, bokhandel, og alt hva et kjøpesenter innehar. Dessuten er det kort vei til Sandvika Storsenter.

Svømmehallen ved Holmenskjæret åpnet sommeren 2017 og har treningsrom, kafé og flere fasiliteter.

Adkomst

Adkomst direkte fra Elvetangen. Vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

V. Billingstad bhg., Holmentoppen barnehage og Holmen barnehage.

Skolekrets

Mellom-Nes skole, Steinerskolen i Asker, Billingstad skole, Holmen skole, Torstad ungdomskole, Nesbru videregående skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Bergerveien med linje 250, 250N, 260E og 270 ca 500 m

Tog: Billingstad stasjon med linje L1 ca 900 m

Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur i betong. Yttervegger i betong-, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Sammendrag selgers egenerklæring

Tilleggskommentar

Eiendommen var ny i 2020, kun 1 eier.

Innhold

Boligen inneholder entré/gang, 2 soverom, bod/teknisk rom, stor og åpen stue/kjøkkenløsning og balkong på hele 32 m²!

Standard

Dører:

Entrédør i brannklasse B30 med 38 desibel lydmotstand. Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2019. Glatte innvendige dører.

Vinduer:

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2019.

Gulv:

Enstavs parkett.

Vegger:

Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling:

Systemhimling i bod. Sparklet og malte plater for øvrig. Himlingshøyde er målt til 2,60 meter i stue og til 2,38 meter i entré.

Ledningsnett for sanitær:

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap er lokalisert i himling i bad. Synlig dreksåpninger fra fordelerskapet ut til badet. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet. Automatisk vannstopper i kjøkken.

Vannbåren varme:

Vannbåren gulvvarme med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Anlegget er hovedsakelig skjult. Fordelerskap er lokalisert i bod.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via ventiler i oppholdsrom. Luftespalte under dør mot våtrom.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Stekeovn, platetopp, kjølfrys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Aubo kjøkkeninnredning fra byggeår.

Balkong:

Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 32 m².
Betongdekke. Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk med håndløper i metall.
Rekkverkshøyden er målt til 1,02 m. Stikk og utebelysning.

Bad:

Sluk i plast. Gulv og vegger er flislagte. Mosaikkfliser i dusjsonen. Dusj på gulv med dører i herdet glass. Veggfestet klosett med innebygget sistene. Servant i helstøpt plate. Opplegg for vaskemaskin. Benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Elektrisk anlegg:

Sikringskap i bod med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Info fra takstmann:

Leiligheten ligger i 4. etasje med nordvestvendt balkong.
Felles varmtvann. Etasjeskiller i betong. Personheis. Trapper i betong. Sprinkleranlegg.
Dørcalling med video.

Ingen forhold har fått tilstandsgrad 2 eller 3.

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger. Det gis ingen garanti på disse.

TV/Internett/Bredbånd

Fibernetts inkludert i felleskostnadene.

Parkering

En parkeringsplass i felles garasjekjeller følger boligen. Ladeboks for elbil er montert på plassen. Kjøreadkomst til plassen er via felles garasjeport.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

7379217

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme, varmekabler, ellers strøm.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr7 700 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune

Formuesverdi primær

Kr 1 467 645

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 5 577 050

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

90/8582

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader 3.685,-

Akonto energi 997,-

Fiberaksess 230,-

I tillegg dekker felleskostnader kommunale avgifter, renovasjon, felles strøm, felles forsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 912

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Andel fellesformue

Kr 24 305

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Neselva Hageby 1 Boligsameie

Organisasjonsnummer

925.346.365

Om sameiet

Relativt nytt og veldrevet sameie med god økonomi.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapet har ingen lån.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2023 var kr 790 248,-

Budsjett for 2024 er kr 427 557,-

Arbeidskapital pr 31.12.2023 var kr 2 144 699,-

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 32, bruksnummer 283, seksjonsnummer 35 i Asker

kommune. Gårdsnummer 32, bruksnummer 283, seksjonsnummer 124 i Asker

kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3203/32/283/35:

18.05.2018 - Dokumentnr: 777765 - Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune

Org.nr: 920 125 298

Rettighetshaver allmennheten

Ferdretsretten gjelder til fots og på sykkel

Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:283

Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.2024 - Dokumentnr: 1205907 - Jordskifte
Jordskiftesak 18/142893REN-JOOV/JLST VESTRE BILLINGSTAD
Oslo og Østre Viken jordskifterett
Samme jordskiftesak tinglyst på andre eiendommer 07.07.2021 med dokumentnummer 838488
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2020 - Dokumentnr: 2573706 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 35
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 90/8582

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 26.09.22

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 700 000 Prisantydning

Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

192 500 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

193 740 Omkostninger totalt

204 140 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
206 940 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 893 740 Totalpris. inkl. omkostninger
7 904 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
7 906 940 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 221 940

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Lars-Erik Lindgreen

Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner

lars-erik.lindgreen@aktiv.no

Tlf: 906 22 510

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22

0263 OSLO

Salgsoppgavedato

07.08.2024





Pene bygg fra 2020



Velkommen inn!



Romslig entré med skyvedørgarderobe





Boligen er oppgradert med blant annet flott kjøkken fra Aubo og utstrakt bruk av downlights



Det er LED downlights i de fleste rom, med trådløs styring fra Jung



Integreerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger





Den store stuen har rom for naturlig plassering av både stort spisemøblement og salong





Utenfor stuen og hovedsoverrommet er det en balkong på hele 32 m²





Nydelig utsikt mot Vestmarka



Sameiet har velstelte fellesarealer



Hovedsoverom





Soverom 2/barnerom/gjesterom



Innenfor soverommet er det en bod/teknisk rom på 4 m²

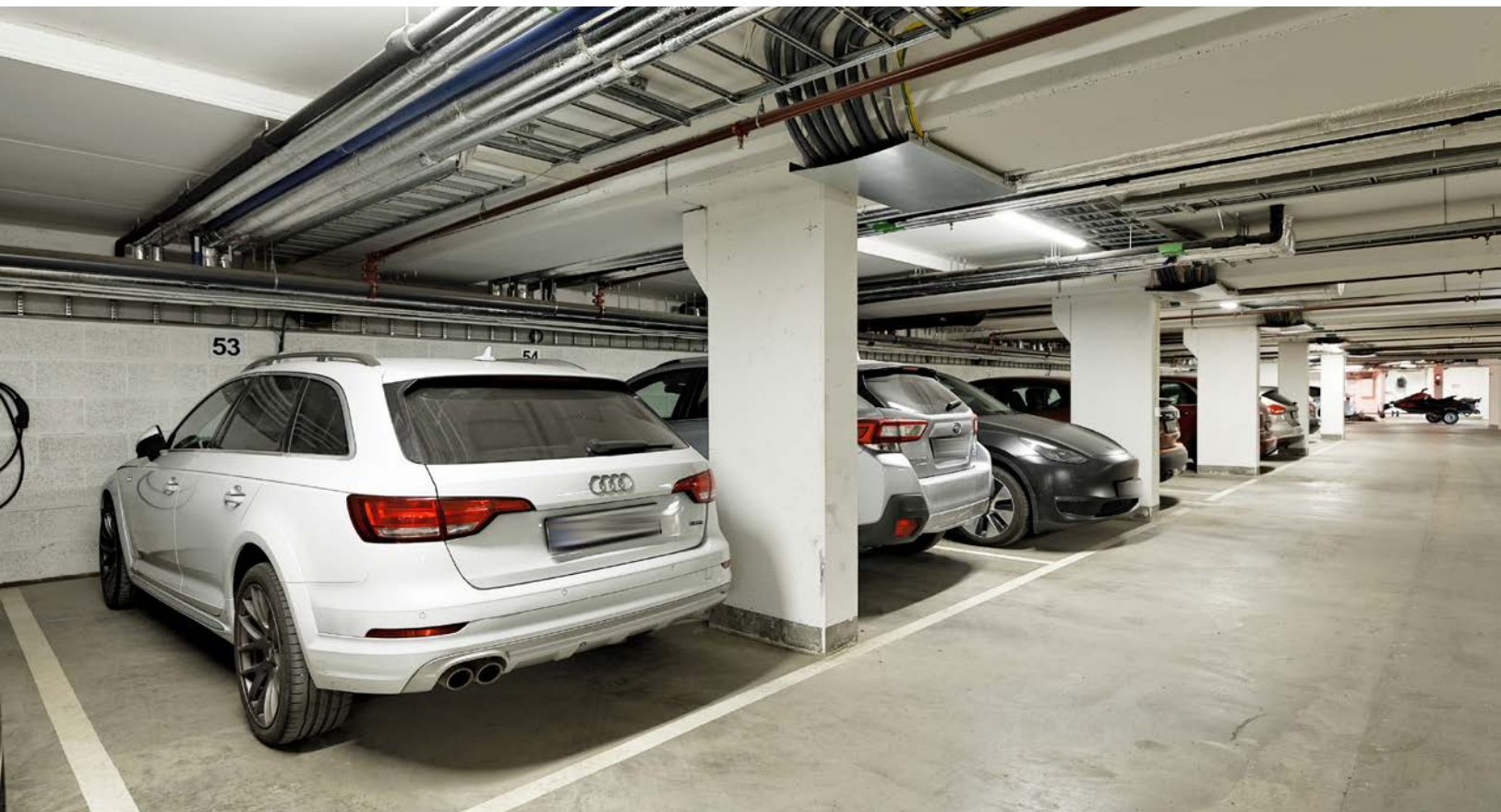


Pent og tidløst bad!





Boligen ligger i byggets øverste etasje, og heisen tar deg rett ned til garasjeplanet



Plass 53 medfølger. Det er montert lader til plassen



Topp- og endeleilighet - luftig og usjenert!





Det er lekeplass på området og umiddelbar nærhet til flotte turområder



Populær barnehage på naboeiendommen



Skiløypene starter nær sagt rett utenfor døren



Vedlegg

Tilstandsrapport | Elvetangen 16, 1396 BILLINGSTAD

Oppdragsnr: 8893

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

The logo for Tyder, consisting of the word "Tyder" in a bold, orange, sans-serif font.A handwritten signature in blue ink that reads "Peder Vilhelm Aubert".

Peder Vilhelm Aubert
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
pa@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimater må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen er av nyere dato og viser generelt sett lite eller ingen tegn til slitasje.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Kommentar

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 2 eller 3 i rapporten.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		5		
4. etasje	90			32
Sum	90	5		32
Totalt bruksareal	95			

* Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, entré, stue/kjøkken, to soverom og bod		

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
4. etasje	86	4	Bad, entré, stue/kjøkken og to soverom	Bod

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår

2020

Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 4. etasje med nordvestvendt balkong.

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i betong.
Yttervegger i betong-, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler
Felles varmtvann.
Etasjeskiller i betong.
Personheis.
Trapper i betong.
Sprinkleranlegg.
Dørcalling med video.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Oppvarming via vannbåren gulvvarme.

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 5 m².

Parkering
En parkeringsplass i felles garasjekjeller følger boligen.
Ladeboks for elbil er montert på plassen.
Kjøreadkomst til plassen er via felles garasjeport.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som irrelevant i denne tabellen.

Kommentar

Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tilgjengelighet

Begrensninger

Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

* Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?

Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?

Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?

Nei.

* Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 1

Entrédør i brannklasse B30 med 38 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2019.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 1

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2019.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 1

Glatte innvendige dører.

* Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Horisontalmåling

Etasjeskiller

TG 1

Etasjeskiller i betong.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Nei.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktagninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Gulv

TG 0

Enstavs parkett.

Vegger

TG 0

Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling

TG 0

Systemhimling i bod. Sparklet og malte plater for øvrig.

Himlingshøyde er målt til 2,60 meter i stue og til 2,38 meter i entré.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Ledningsnett for sanitær

TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i himling i bad.
Synlig drengåpninger fra fordelerskapet ut til badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.
Automatisk vannstopper i kjøkken.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?

Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Ja, FDV er fremvist.

Vurdering

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Vannbåren varme

TG 1

Vannbåren gulvarme med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Anlegget er hovedsakelig skjult. Fordelerskap er lokalisert i bod.

Vurdering

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via ventiler i oppholdsrom. Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?

Ja, ventilasjonen er vurdert tilfredsstillende. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 0

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Stekeovn, platetopp, kjølfrys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Aubo kjøkkeninnredning fra byggeår.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?

Nei.

Vurdering

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong

TG 1

Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 32 m². Betongdekke. Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk med håndløper i metall. Rekkverkshøyden er målt til 1,02 m. Stikk og utebelysning.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?

Nei.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Ja. Det er fremvist FDV dokumentasjon.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 1

Sluk i plast.

Gulv og vegger er flislagte. Mosaikkfliser i dusjsonen.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Ja. Det er registrert tegn på hulrom under en flis ved klosettet. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktagninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Nei.

Vurdering

Det er registrert tegn på hulrom under en flis. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 0

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget systerne.
Servant i helstøpt plate.
Opplegg for vaskemaskin.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 0

Benkeskap med glatte fronter.
Speil og belysning over servant.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringsskap i bod med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

* Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklete vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra byggeåret.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:
Nyanlegg. Datert 14.02.2020.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Et lyspunkt i soverommet er ikke koblet til lys, ifølge eier skal dette gjøres før salg.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?

Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	9. juli 2024
Selger/eier til stede	Ja
Takstingenør til stede	Peder Vilhelm Aubert
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Elvetangen 16, 1396 BILLINGSTAD
Kommune	3203 ASKER
Matrikkel	3203-32/283/0/35
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	8568.4 m ²
Hjemmelshaver	Jon Olav Wist Mikaelson

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene

Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperrer, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger

Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støtmurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer

Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007240125	
Selger 1 navn	
Jon Olav Wist Mikaelson	
Gateadresse	
Elvetangen 16	
Poststed	Postnr
BILLINGSTAD	1396
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	IF
Polise/avtalnr.	8014107

Document reference: 1007240125

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja

Initialer selger: JOWM

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Eiendommen var ny i 2020, kun 1 eier.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Olav Wist Mikaelsen	b765caf3e2f6c3e2b0f1b3b6 ad79a3ef87564b28	03.07.2024 11:09:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007240125

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Bjørn Eirik Johnsen
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: bjorn.eirik.johnsen@aktiv.no

7917769

2926/35

02.07.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 02.07.2024.

Boligselskap: 2926, Neselva Hageby 1 Boligsameie
Organisasjonsnr: 925.346.365
Eier: Jon Wist Mikaelen
Leieobjekt: 35
Seksjonsnummer: 35
Adresse: Elvetangen 16, 1396 BILLINGSTAD
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Tryg Forsikring - polise nummer 7379217.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Garasje: seksjon 124 hvor man eier ideell andel, må tinglyses separat. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg.
- Bod: seksjon 125 , det følger 1 bod med hver leilighet, resterende tilhører utbygger/eller den som har kjøpt ekstra bod.
- Kostnader til fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann betales av den enkelte seksjon med et å konto beløp fordelt etter brøk og avregnes etter målt forbruk .
- Sameiet har avtale med ISTA for årlig avregning av fjernvarme.
- Eierskifteskjema ISTA finner man på <https://www.ista.com/no/nettbaserte-tjenester/bestill-flytteavlesning/>
- A konto beløp for energi dekker forbruk av vann- og avløp (m3) til kommunen og energiforbruk til varmtvann og gulvvarmen. (Forbruk avregnes 1 gang pr år mot innbetalt beløp.)
- Strøm (elektrisitet) i egen leilighet faktureres direkte til beboer fra strømleverandør som en velger selv.
- Strøm (elektrisitet) til ladeboks i garasjen for lading av bil faktureres brukeren direkte fra Borettslad, som er sameiets valgte leverandør.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.912,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	3.685,-
Akonto energi	997,-
Fiberaksess	230,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	463,-	0,-	24.305,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Robin Horgheim tlf.22 98 89 26 ev. pr. e-post: robin.horgheim@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer viderefremmes til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2926

Neselva Hageby 1 Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Neselva Hageby 1 Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Neselva Hageby 1 Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Malene Valkvæ Jenssen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Forslag til endring av Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner endringer i Husordensregler.

Vedlegg

2. Forslag til Husordensregler.pdf

Sak 7

Forslag til endring av vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner endringene til vedtektene

Vedlegg

3. Vedtektene med endringsforslag.pdf

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000

Sak 9

Valg av medlemmer til styret

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

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

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

Innstilling

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

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Alexander René Sagen**

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

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

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

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

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

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

Sak 10

Valg av medlemmer til valgkomitéen

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

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Kandidater velges på årsmøtet

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Kandidater velges på årsmøtet
- Kandidater velges på årsmøtet

Sak 11

Wi-Fi dekning i garasjen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Begrunnelse

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

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

Prisestimat

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

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

Totalt vil løsningen med elektrikerarbeid koste maks 195.295 kr inkl mva

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Sameiet godkjenner tilbudet fra Konsept-IT og medfølgende elektrikerarbeid

Vedlegg

4. Tilbud fra Konsept-IT.pdf

Sak 12

Videoovervåkning

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Videoovervåkning

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

Forslag til ny punkt 3-4 i vedtektene:

"3-4 Videoovervåkning

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

Innhentede tilbud:

Securitas

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

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

Enter Security

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

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

Konsept-IT

- 4 kameraer som dekker inngang til bodområder via garasjelegget

23.478,75 kr som engangssum.

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

Kabling og nettverksutstyr

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

Styrets innstilling

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

a)

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

- For Videoovervåkning
- Mot Videoovervåkning

b)

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

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

Vedlegg

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

Sak 13

Bytte ut adgangssystem til iLOQ

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Anbudsprosess siden forrige innkalling

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

iLOQ

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

Fordeler med iLOQ som adgangssystem:

Det er digitalt men er ikke avhengig av strøm. Du genererer selv strømmen som trengs for å åpne døren ved å vri nøkkelen. iLOQ vil derfor kunne fungere i alle tilfeller (bortsett fra ved hardware-feil) og er en fullverdig

1. løsning som kan erstatte dagens "analoge" systemnøkkel.

iLOQ nøkler er vanntette og er IP68 gradert og tåler en runde i vaskemaskinen dersom man glemmer de i

2. buksen.

Adgangssystemet vil kunne oppdateres med et tastetrykk. Mister du nøkkelen din vil det ikke være noe problem for sikkerheten. Ved en oppdatering vil ikke lenger den mistede nøkkelen ha adgang til dørene her. Installerer man en iLOQ-sylinder på leilighetsdøren så kan man vite med sikkerhet at det ikke er mistede nøkler som kan

3. brukes til å få adgang.

Man kan installere sylinder som passer til postkasselås og kjøpe hengelåser som kan låses opp med

4. iLOQ-nøkkelen som kan brukes på boddører.
5. Billige nøkler. 390 kr vs nesten 700 kr for systemnøkkel i dagens system.

iLOQ Home - gjør systemet enda mer digitalt

Fordeler med iLOQ Home:

Man får mulighet til å låse opp hoveddør til blokk og dør inn til trappeoppgang fra garasjeanlegget fra hvor enn man er. Slipp inn familiemedlemmer, besøkende eller budtjenester som skal levere noe foran døren din.

1. Samme mulighet kan åpnes for på garasjeporten og inngang til bodområdene.

Man kan lage bookingsystem for fellesrom, slik at de er reservert og kun tilgjengelig for nøkkelen til dem som reservert rommet. Dette åpner for løsninger der sameiet kan ha rom med utstyr til utlån, eller mer kontroll

2. over bruk av smøreboden.

Man kan selv programmere nye nøkler med mobilen og styre adgang for hver nøkkel. Har man mistet en nøkkel

3. kan man selv fjerne nøkkelen fra systemet og den vil ikke lenger ha tilgang til leiligheten eller bygget.

Det kan lages service-nøkler til serviceleverandører i sameiet. Eier av leiligheten kan gi adgang til leiligheten til

4. serviceleverandør kun i tidsperioden der service skal foregå.

5. Det minsker OPEX (driftskostnadene) og alle nye funksjoner som utvikles kan raskt integreres i systemet.

Tilbud med det essensielle (styrets innstilling):

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

392.479 kr

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

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

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

Tilbud som også inkluderer utskifting av sylindere til leilighetsdørene:

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

996.287 kr

Tilbud på iLOQ Home som inkluderer alt ovenfor

I tillegg til:

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

1.368.253 kr

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

Tilbud på iLOQ Home uten sylindere til leilighetsdører inkludert

764.355 kr

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

Finansiering

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

Leasingavtale for det essensielle systemet: 8103 kr pr måned

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

a)

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

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

b)

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

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

Vedlegg

7. iLOQ.pdf

Sak 14

Bytte ut adgangssystem til OBOS-nøkkel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

OBOS-nøkkel:

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 15

Bytte ut adgangssystem til garasjeporten til tjenesten "Parqio"

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Parqio

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

Kort fortalt

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

Kostnad

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Styret 2023-25.01.2024

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

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Neselva Hageby 1 Boligsameie

Sameiet består av 125 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

32 283

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

Neselva Hageby 1 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Styrets arbeid frem til 25.01.2024

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

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

Styrets arbeid 25.01.2024-03.05.2024

Siden ekstraordinært årsmøte har styret hatt 10 møter.

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i ASKER kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Neselva Hageby 1 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 19. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Asker, 11.03.2024

Styret i Neselva Hageby 1 Boligsameie

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

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

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	15 068
Skilt	2 180
SUM ANDRE INNETEKTER	17 248

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

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

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

KOSTNADER

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

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

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

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-147
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-147

Annen informasjon om sameiet**Forsikring**

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

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Neselva Boligsameie 1
HUSORDENSREGLER
Vedtatt i årsmøte 23.05.2024

1. INNLEDNING OG FORMÅL

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

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

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

2. GENERELT

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

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

3. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

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

4. HENSYN TIL ØVRIGE BEBOERE

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

Det skal være ro mellom kl 23:00 – 07:00. **Fredag/lørdag mellom kl 24:00 – 07:00.**

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

Ved større private arrangement ~~bør~~ **skal** naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket

under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (som sigarettstumper,

tomemballasje m.m) fra fellesareal så raskt som mulig etter arrangementet. Det er strengt forbudt å kaste sneiper over rekkverk på balkonger og terrasser. Dette ansees som forsøpling og er samtidig brannfarlig da det kan treffe brennbart materiale (se også pkt. 5).

5. FELLESOMRÅDER

INNENDØRS

Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst.

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

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

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

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

Det skal ikke stå gjenstander i fellesarealene i bod**området**. Dørene til bodene skal være låst til enhver tid.

Farlig materiale som giftige, brennbare substanser, samt mat eller stoffer som kan tiltrekke seg skadedyr eller lignende må lagres på en sikker måte i bodene. Eksplosive substanser skal ikke lagres i bodene.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder.

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

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

Det kan monteres dørkikkert eller byttes dørlås på inngangsdør til leilighet, så lenge det bevarer dørens brann- og lydisolerende egenskaper. **Dersom man erstatter den opprinnelige sylindren er man pliktet til at brannvesenet har tilgang. Styret må orienteres slik at det kan videreformidles til brannvesenet.** Original dørlås må **overgis overleveres** til ny eier ved salg av leilighet.

UTENDØRS

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

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

Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene.

Det er ikke tillatt å riste eller banke duker, sengeklær, tepper, eller lignende fra balkonger eller vinduer.

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

Kjøring på gressplen er strengt forbudt.

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

6. BALKONGER OG TERRASER

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

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

Kullgrill er ikke tillatt. Elektriske- eller gassgrillere 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 terrasser eller balkonger.

7. AVFALLSHÅNDTERING

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

Det er ikke tillatt å sette fra seg inventar og løsøre ved søppelanlegget. Dette nekter Renovasjonsetaten å ta med seg, og **sameiet** må betale ekstra for å få det fjernet.

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

Brannfarlig avfall og spesialavfall er strengt forbudt å kaste i søppelanlegget. Kastes det noe annet enn vanlig husholdningsavfall som nevnt over vil styret forsøke å spore opp vedkommende og fakturere for bort kjøring. Det vises til Asker kommunes nettsider for søppelsortering.

8. SKILTING/NØKLER

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

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

Tapte eller nye nøkler må bestilles av seksjonseier. Utgiftene **betales** av den aktuelle seksjonseier.

Se ytterligere info på Vibbo.

9. BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

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

Se rutine for brannsikring på Vibbo.

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

10. DYREHOLD

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

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

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

11. ARBEIDER SOM INNEBÆRER FARE FOR VANNLEKKASJE

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

12. EIERSKIFTE OG/ELLER UMLEIE

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

13. HENVENDELSER TIL STYRET

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

14. ERSTATNINGSANSVAR

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

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

Husordensreglene ble sist endret: 23.05.2024

Vedlegg 1

Sameiet Neselva Hageby 1

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

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

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

INNGLASSING AV BALKONGER

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

LEVEGGER

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

TERRASSEVARMER (STRÅLEOVN)

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

MARKISER

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

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

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

Produktbeskrivelse

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

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

Gjennomføring

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

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

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

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

PERGOLA (PERGOLINO)

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

BALKONGTREKK

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

SCREENS

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

Duk: Serge 600 007007 1%

Stativ: STR 9S07 grå struktur

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

ANSVAR FOR MARKISER, LEVEGGER, TERRASSEVARMERE, PERGOLINO, SCREENS

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

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

VEDTEKTER

for

Neselva Hageby 1 Boligsameie

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Det er fastsatt begrensninger i disposisjonsretten over sameieandel i parkeringsseksjonen og bodseksjonen, se § 4, § 12 og § 13 i vedtektene for garasje og bodsameiet.

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

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

3-2 Eksklusiv rett til bruk av fellesarealer

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

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

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser og boder, gjesteparkering og bilpoolordning

4-1 Parkeringsplasser

4-1-1 Organisering

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

4-1-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet, seksjonseiere i andre eierseksjonssameier innenfor Vestre Billingstad, parkeringsselskap eller utbygger Neselva Hageby AS og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Usolgte plasser eies av utbygger Neselva Hageby AS. Rettigheter og plikter fremgår av parkeringsseksjonens vedtekter, se vedlegg 2 (Vedtekter for Neselva Hageby 1 garasjesameie).

4-1-3 Kostnadsfordeling

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

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

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

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

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

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

4-1-6 Gjesteparkering

For hele Neselva Hageby er det avsatt felles gjesteparkeringsplasser. Alle eierseksjonssameier innenfor Neselva Hageby har lik bruksrett til plassene og adkomstrett til disse.

4-1-7 Bilpoolordning

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

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

4-2 Boder

4-2-1 Organisering

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

4-2-2 Rettslig disposisjonsrett

Bodene eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet eller utbygger Neselva Hageby AS og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Det skal følge en bod med hver boligseksjon. Overskuddsboder eies av utbygger Neselva Hageby AS eller de

seksjonseierne som har kjøpt ekstra bod. Rettigheter og plikter fremgår av bodseksjonens vedtekter, se vedlegg 3 (Vedtekter for Neselva Hageby 1 bodsameie).

4-1-3 Kostnadsfordeling

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting 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, pantesikkerhet 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 fellestilltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to perioder (en periode er mellom to ordinære årsmøter) hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for en periode av gangen. Nytt styre tiltrer på første styremøte etter valget som sittende styret innkaller til. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Neselva Hageby 1 Garasjesameie (parkeringsseksjonen)

(1) Parkeringskjeller består av 100 p-plasser med dertil hørende manøvreringsareal. Sameier som har ervervet bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller, har én ideell eierandel som utgjør 1/100 av seksjonsnummer 124.

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

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

(3) Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

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

12 Neselva Hageby 1 bodsameie (bodseksjonen)

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

Sameier som har bruksrett til en bod i kjelleren, har én ideell eierandel som utgjør 1/139 av seksjonsnummer 125.

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

(3) For bodseksjonen, Neselva Hageby 1 bodsameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Neselva Hageby 1 Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr 125, med mindre Neselva Hageby 1 bodsameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

13 Neselva Hageby Huseierforening

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

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

14 Vestre Billingstad Fellesarealsameie og VB Drift AS

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

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

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

Alle huseierforeninger samt fellesarealsameier innenfor Vestre Billingstad, har rett og plikt til å være aksjonærer i VB Drift AS. Neselva Hageby Huseierforening er pliktig til å delta i drift

og vedlikehold av Vestre Billingstad Fellesarealsameie og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene for felleseiendommene, som organiseres gjennom VB Drift AS.

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

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

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

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

15 Diverse opplysninger

15-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en 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 seksjonseierne.

15-2 Endringer i vedtektene

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

15-3 Generelle plikter

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

15-4 Sameiets verneing

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

ooOOoo



FASE
ARBEIDSTEIING

AD					
AC					
AB					
A4					
A3					
A2					
A1					
Y					
X					
W					
V					
U					
T					
S					
R					
Q					
P					
O					
N					
M					
L					
K					
J					
I					
H					
G					
F					
E					
D					
C					
B					
A					

G. EKSKLUSIV BRUKSRETT 18.03.20 THE THE
 F. SIVELSKAPINGS 18.03.20 THE THE
 E. ALTEKAMPINGS 18.03.18 THE THE
 D. SIVELSKAPINGS 18.03.18 THE THE
 C. SIVELSKAPINGS 18.03.18 THE THE
 B. SIVELSKAPINGS 18.03.18 THE THE
 A. SIVELSKAPINGS 18.03.18 THE THE
 Rev: Revusjon 18.03.18 THE THE
 Prosjekt: RESELLVA HAGEBY
 Adresse: Sandnes
 Oppdr: Sandnes
 Utarbeidet: Tom Edvardsen AS
 Adresse: P.O. Box 1, 5000 Sandnes
 Tel: 51 51 51 51
 E-post: tom@tom.no
 Arkitekt: tom@tom.no

TOM EDVARDSEN
ARKITEKTER

Tegnetittel: 1. ETASJE
 Skala: 1:500 skrevet ut A3
 1:250 skrevet ut A1
 100% og ikke fra-to-page

Blatt:	245	Av:	A11	Gr:	G
--------	-----	-----	-----	-----	---



Vedlegg 3

49 av 90

Vedtektene med endringsforslag.pdf

Nettverk og kameraovervåking

Tilbud

Kunde

Neselva Hageby 1 Boligsameie

Leverandør



Innhold

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

Beskrivelse

Dette dokumentet inneholder dokumentasjon på IT-miljøet til kunde.

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

Kontaktpersoner

Neselva Hageby 1 Boligsameie

Styret

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

E-post: neselvahageby1@styrerrommet.no

Konsept-IT AS

Kundeservice

All kommunikasjon etter oppsett er utført og satt i drift, skal gå til Konsept-IT Kundeservice. Her vil du få raskere svar, og du vil bli behandlet på best mulig måte.

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

E-post: support@konsept-it.no

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

Robin Helgesen

Daglig leder

Tlf: +47 31309042

E-post: robin@konsept-it.no

Alexander Sagen

Ansvarlig for oppsett

Tlf: +47 31309043

E-post: alexander@konsept-it.no

Vedlegg

Nummer	Filnavn	Beskrivelse

Versjoner

Versjon	Dato	Endringer
1	14.04.2024	Opprettet dokument

Tjenesteoversikt

- KIT Managed Network

Vedlikehold

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

Sikkerhetskopi

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

Oppsett

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

KIT Managed Network

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

Denne tjenesten innebærer at vi:

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

Dette er en tjeneste for deg som:

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

Support inkluderer:

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

Support inkluderer ikke:

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

Tilbud

Løsning: UniFi nettverk

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

kr 457,20 per bolig

Opsjon: UniFi Kameraovervåking

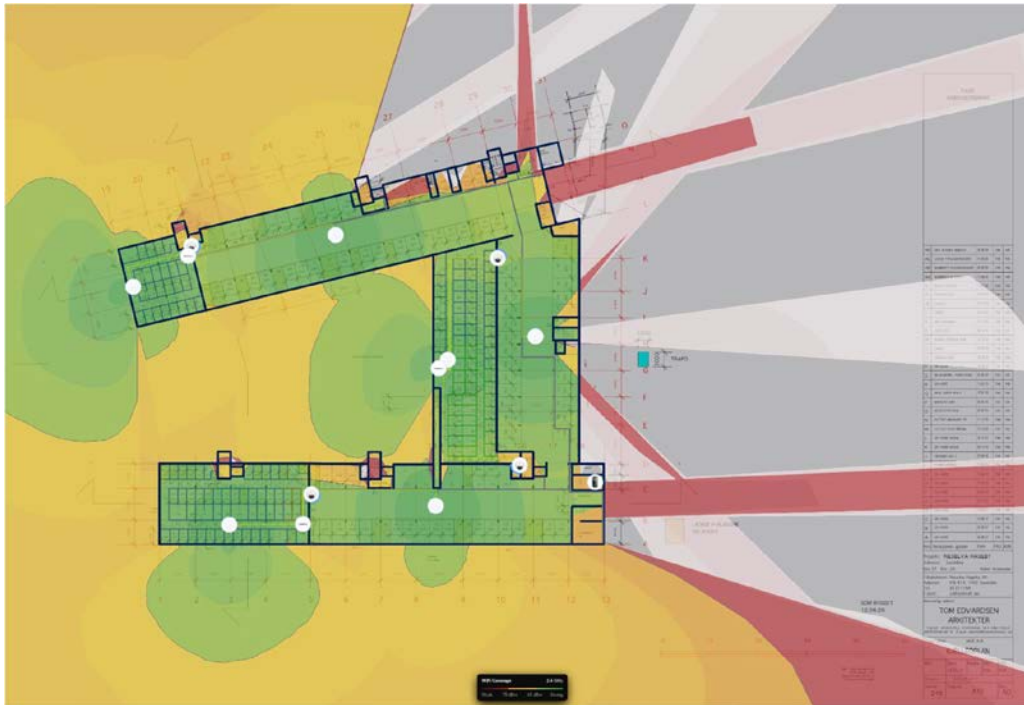
Varenr	Varenavn	Beskrivelse	Antall	Pris ekskl. mva	Sum
UVC-G5-Dome	UBIQUITI Camera G5 Dome	Kamera	4	kr 2 490,00	kr 9 960,00
HDD-8TB	UBIQUITI Harddrive Industrial-Grade 8TB 3.5" for Unifi Protect	Harddisk (kameraoptak)	1	kr 3 663,00	kr 3 663,00
	Arbeid (oppsett, estimert)		4	kr 1 290,00	kr 5 160,00
Totalt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

kr 152,71 per bolig

KIT Managed Network **kr 490,00 per måned**

Dokumentasjon

Dekningskart Wi-Fi (2.4 GHz)



Dekningskart Wi-Fi (5 GHz)



Kameraovervåking synsvinkler



Nettverkstopologi

NH1-GW1

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

Port-oversikt

NH1-GW1

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

NH1-SW1

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

NH1-SW2

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

NH1-SW3

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

NH1-SW4

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

IP-adresser

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

Brannmur-regler

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

ISP (internett-leverandør)

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

VPN

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

VPN-server: neselvahageby1.kitdns.no

VPN-type: WireGuard

Brukernavn/passord: administreres lokalt på NH1-GW1

Tilganger

PS! Denne siden er konfidensiell

Ved utskrift, vennligst plasser denne på et sikkert sted.

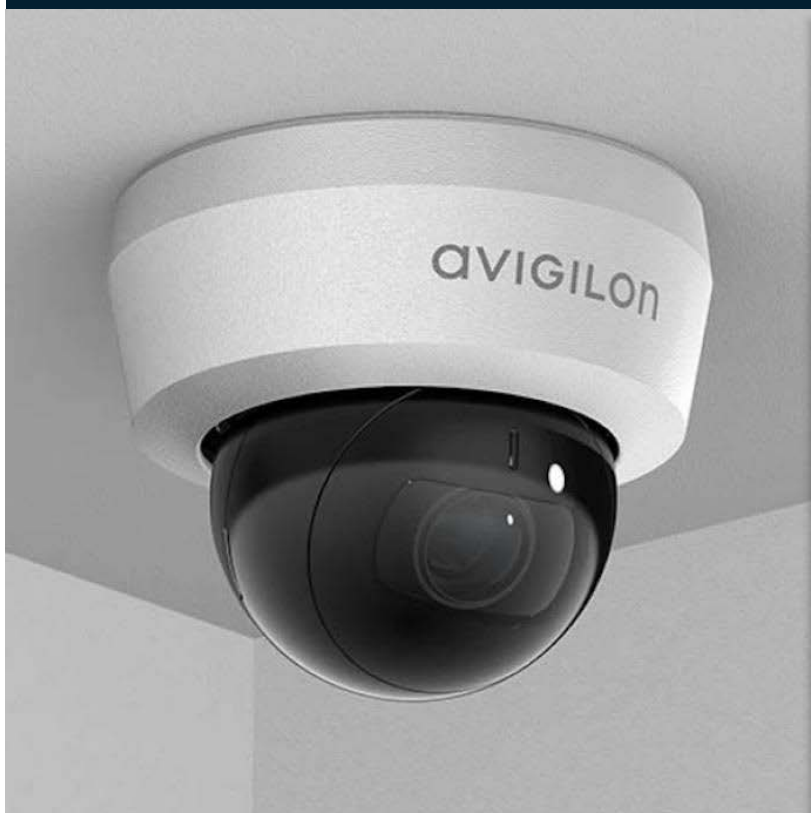
Enhet/Tjeneste	Administrasjon	Brukernavn	Passord
NH1-GW1	http://...	admin	...
Trådløst nettverk: Neselva Hageby 1 Teknisk	NH1-GW1		...
Trådløst nettverk: Neselva Hageby 1 Gjest	NH1-GW1		...



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

Mobilt vakthold & Intelligent kameraløsning

12.Apr.24, Bård Beylich



Securitas AS Bøkkerveien 5, 0579 Oslo | Postboks 100 Alnabru, 0614 Oslo
Tel: 02452 | info@securitas.no | www.securitas.no
Vedlegg 5
Bank (NO18) 7085 05 04200 | Org.nr. 920 144 950

65 av 90

Securitas tilbud.pdf

Neselva Hageby 1 Boligsameie sikkerhetsbehov

Verdier og oppdragsbeskrivelse

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

Materielle verdier:

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

Menneskelige verdier:

- Beboere og gjester som til enhver tid er til stede

Trusler, sårbarheter og hendelsesforløp

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

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

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

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

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

Tiltak

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

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

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

Grunnsikring

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

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

Mobilt vakthold

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

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

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

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

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

Andre kommentarer

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



Forebyggende

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

Reduserer skadeomfang

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

Håndterer avvik

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

AI-drevet kameraløsning

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

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

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



Skybasert, intelligent og allsidig

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



Fast IR dome med motorisert Zoom og fokus*



Innebygd AI-video- og lydanalyse og lagring på enheten



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



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



Dynamisk oppløsning opptil 4K (3840x2160 pixler)

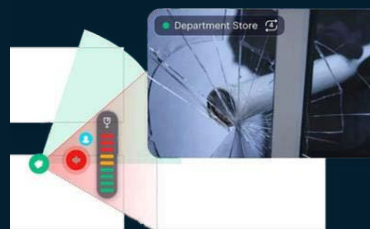


Kvalitetsstandard som møter National Defence Authorization Act (NDAA): designet og utviklet i Norge og Storbritannia, produsert i Taiwan

*Gjelder ikke dome-compact og Flex

Fordelene med vår skybaserte kameraløsning

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



Vandalbestandig (IK10) og klar for utendørs (IP66), perfekt for alle utsatte uteplasseringer.



Legg til og konfigurér kart over alle posisjonene dine, inkludert kamera- og alarmvisninger, med muligheten til å se personer og objekter mens de beveger seg i lokalene.



Den akustiske sensoren leverer integrert retningsbestemt lydanalyse som identifiserer lyd hendelser og retningen til kilden.



Søk etter hendelser og likhet for å utføre tilstedeværelse- og bildegjenkjenning og unngå å bla gjennom timevis med video.



Enesteående bildebehandling, høyoppløselig videokoding og datasyn via Ambarellas system på en banebrytende prosessor (CPU).



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

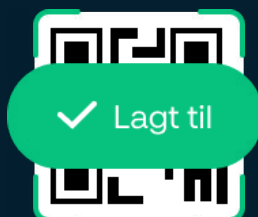


4K oppløsning, eksepsjonell ytelse i lite lys og multi-eksponering, samt linjebasert høydynamisk rekkevidde fanger opp hver eneste detalj under de mest utfordrende lysforholdene, uavhengig av miljøet.

123

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

Koblet til på få minutter



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

Ytterligere informasjon for Neselva Hageby 1 Boligsameie

Tjenestebekrivelse, mobilt vakthold.

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

Inspeksjonsrunden består av følgende:

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

Rapporter

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



Beredskap/ tilkalling av vekterassistanse.

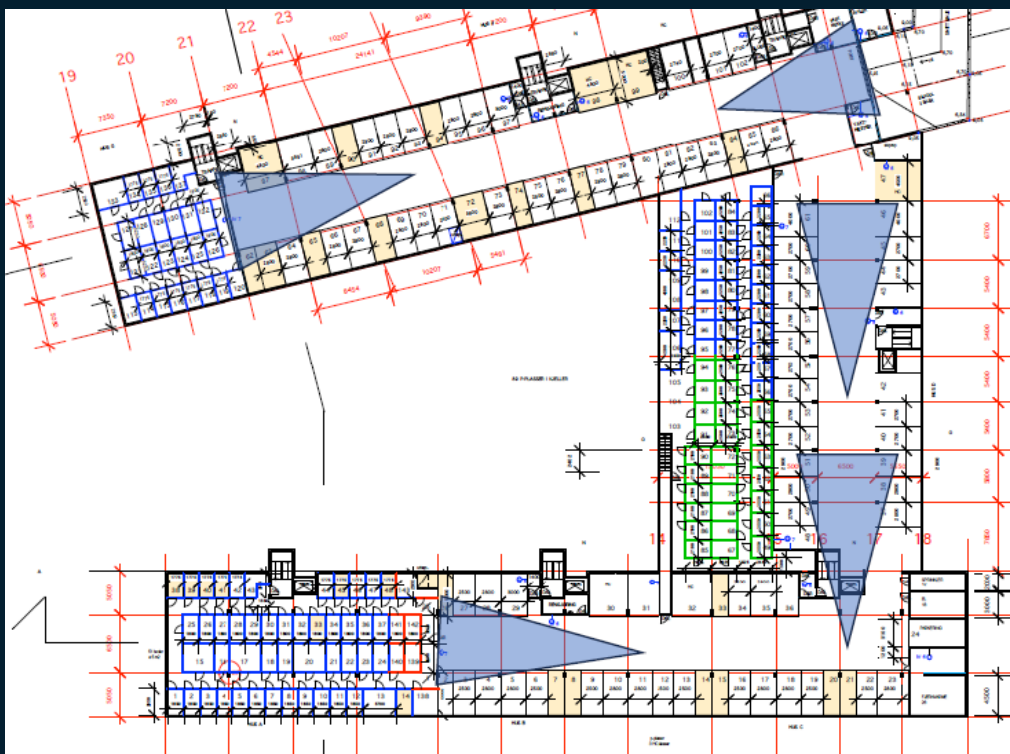
- Eget telefonnummer for tjenesten.
- Talemelding som informerer innringer om hvor de har ring, og at samtalen blir lagret.
- Mottak og aksjonering i henhold til standard prosessbeskrivelse/aksjonsplan/spørretrå for sameier og borettslag.
- Alle samtaler blir lagret i 3 måneder.
- Tjenesten vil være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

Kameraovervåkning

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

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

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



Neselva Hageby 1 Boligsameie

143 seksjoner

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

SUM 15 658,0 109,5
 Alle priser er eks. mva

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

Prisene forutsetter avtaletid på minimum: 60 måneder

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

1337 SANDVIKA

Att: Kim Richard Henden Klem

12.Apr.24

Tilbud til Neselva Hageby 1 Boligsameie

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

Mobilt vakthold:

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

Pris for mobilt vakthold: kr 9.480,- pr måned

Beredskap/tilkalling av vekterassistanse

For tjenestebeskrivelse, se foregående side.

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

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

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

Kameraovervåking:

Tilbudet er basert på montering og konfigurering av kameraer, oppsett av nettside sammen med kundekontakt, opplæring. Dette tilbudet er eksl. kabling. Vi kan være behjelpelige med å lage trekkeliste. Switcher må ha tilgang til strømuttak og nettverkskontakt med åpent internett. 5 stk valgfrie skilt inkludert montering som beskrevet på neste side er inkludert i prisen

Pris per måned er: kr 3.418,-

Prisene forutsetter avtaletid minimum: 60 måneder

Med Vennlig hilsen Securitas AS



Bård Beylich
Sikkerhetsrådgiver

Vedlegg 5

72 av 90

Securitas tilbud.pdf

Forbehold

For vakthold

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

For elektroniske tjenester

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

Skilting

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

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

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

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

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

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



Securitas

Kontaktopplysninger

Bård Beylich
Sikkerhetsrådgiver

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

Sentralbord: 02452
www.securitas.no

Ærlighet | Vaktsomhet | Hjelpsomhet



TILBUD

Skybasert Videoovervåking

Neselva Hageby 1



Hei

Vi ønsker å takke for interessen og den oppklarende befaringen angående deres behov. Sammen med elektriker vil vi kunne gi en helhetlig løsning som dekker alle innganger.

Dette prosjektet er svært interessant for Enter Security, og det passer godt med våre løsninger og langsiktige strategi. Enter Security tilbyr et bredt spekter av adgangskontroll- og overvåkingsløsninger til det profesjonelle markedet.

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

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

Les mer om en av våre kunder:

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

Jim-Roger Kristiansen
Daglig leder
Enter Security AS



**SERTIFISERT
VIRKSOMHET**

Oppdragsforståelse

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

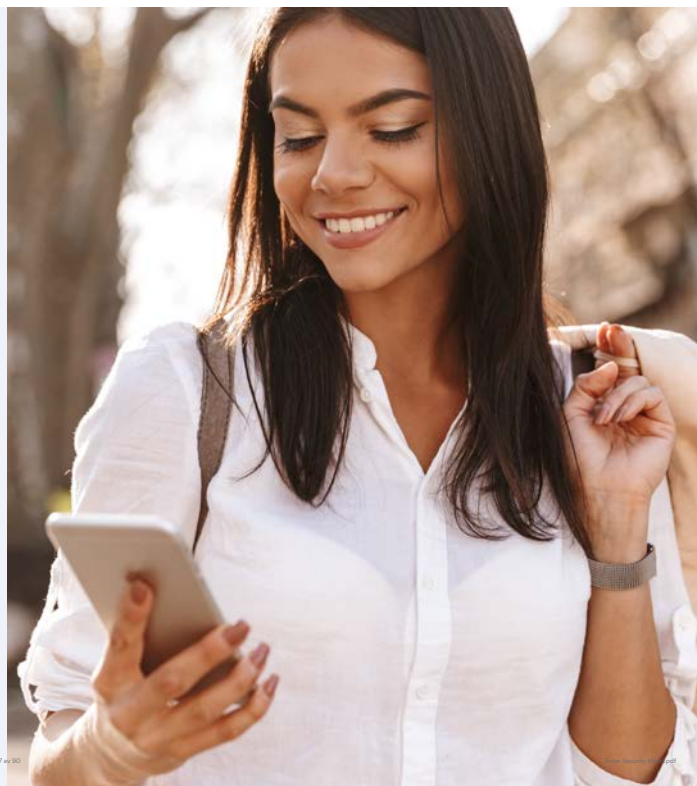
Videoovervåkning av garasjen skal virke forebyggende og minimalisere/forhindre at uautoriserte oppholder seg der. Samt dokumentasjon på skade og hærverk. Kameraene vil dekke alle innganger til og fra garasje og boder.

Kabling foreslås det å benytte elektriker som har levert resten av det elektriske i byggene. De kjøper 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 netverkskabelen.

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

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

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





Oppdragsforståelse

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

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

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

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

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

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

Detaljert løsningsbeskrivelse

Overvåkning

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

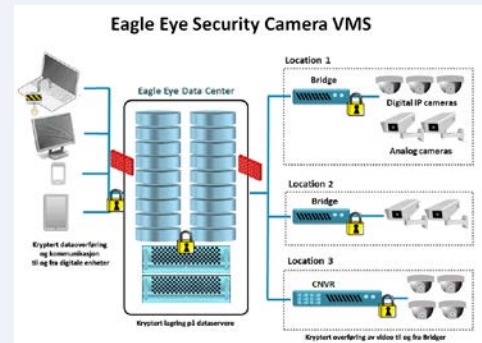
Videoserveren har livstidsgaranti, og du vil alltid motta oppdatert programvare og sikkerhetsoppdateringer automatisk. Dette sikrer en pålitelig og oppdatert videosystemløsning for dine behov.

Utsyr og montering:

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

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

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



Stykkpris for utstyr	
Utstyr Videoovervåking bolig	
7. stk videokamera innvendig minidome (4Mpix)	18.900,-
5. stk videokamera utvendig Dome (mot postkasser) (4Mpix)	19.750,-
1. stk Eagle Eye Bridge (Livstidsgaranti) (inntil 35 kamera) 406+	12.600,-
7. stk Skilt (Videoovervåking ihht regelverk) (200x300mm)	3.150,-
2. stk Switch 8 porter (poe)	4.800,-
	Totalt: 59.200,-
	Inklusiv Parqio avtale 20% rabatt på utstyret: 47.360,-
Utstyr Videoovervåking garasje.	
8. stk videokamera Dome (4Mpix)	
4. stk. videokamera innvendig mini-dome (4Mpix)	31.600,-
2. stk Switch 8 porter (poe)	10.800,-
1. stk Skilt (Videoovervåking ihht regelverk) (400x300mm)	4.800,-
	810,-
	Totalt: 48.010,-
	Inklusiv Parqio avtale 20% rabatt på utstyret: 38.408,-
	Totalt for utstyr: 85.768,-
Montering, programmering (950 pr. time) 16 timer.	Tot: 15.200,-
Timer satt pr. kamera inkluderer transport, montering og programmering samt møter og planlegging med elektriker.	
Prisene er eks.mva.	

Driftsavtale

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

Alle oppgraderinger av web- app er inkludert

Videoserver har livstidsgaranti så lenge det er en aktiv driftsavtale

Forutsetninger:

Planlegging:

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

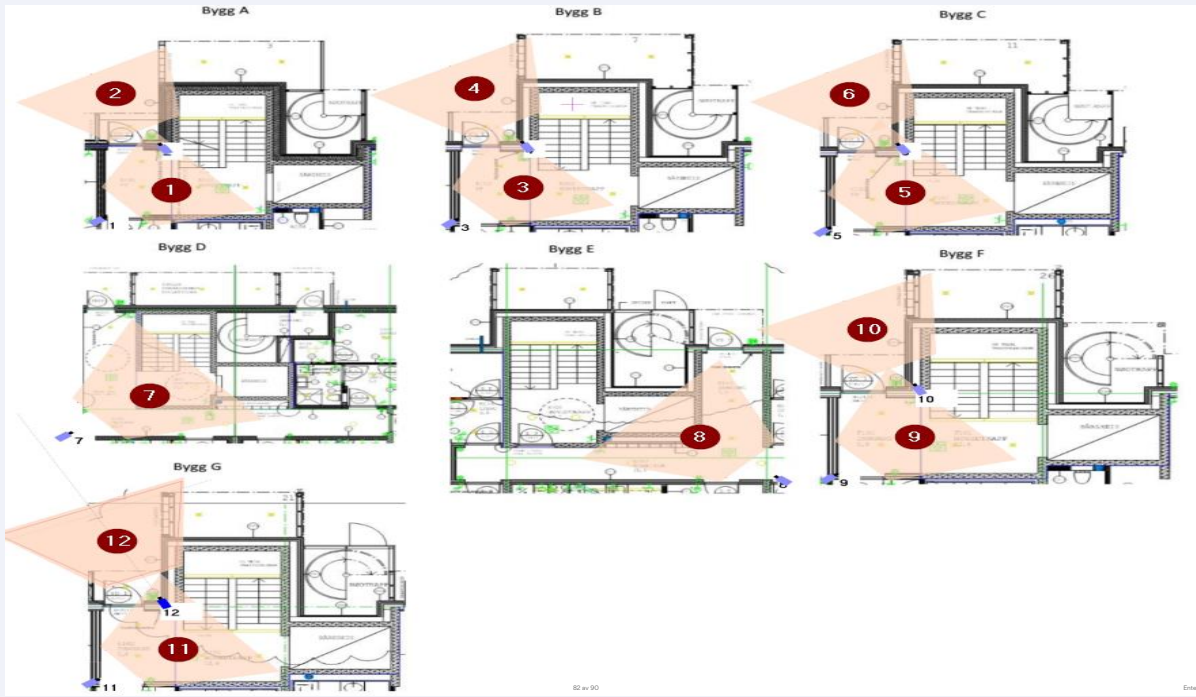
Elektriker leverer patche-skap med strøm og tilkoblinger.

Montering:

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

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

Boligginganger



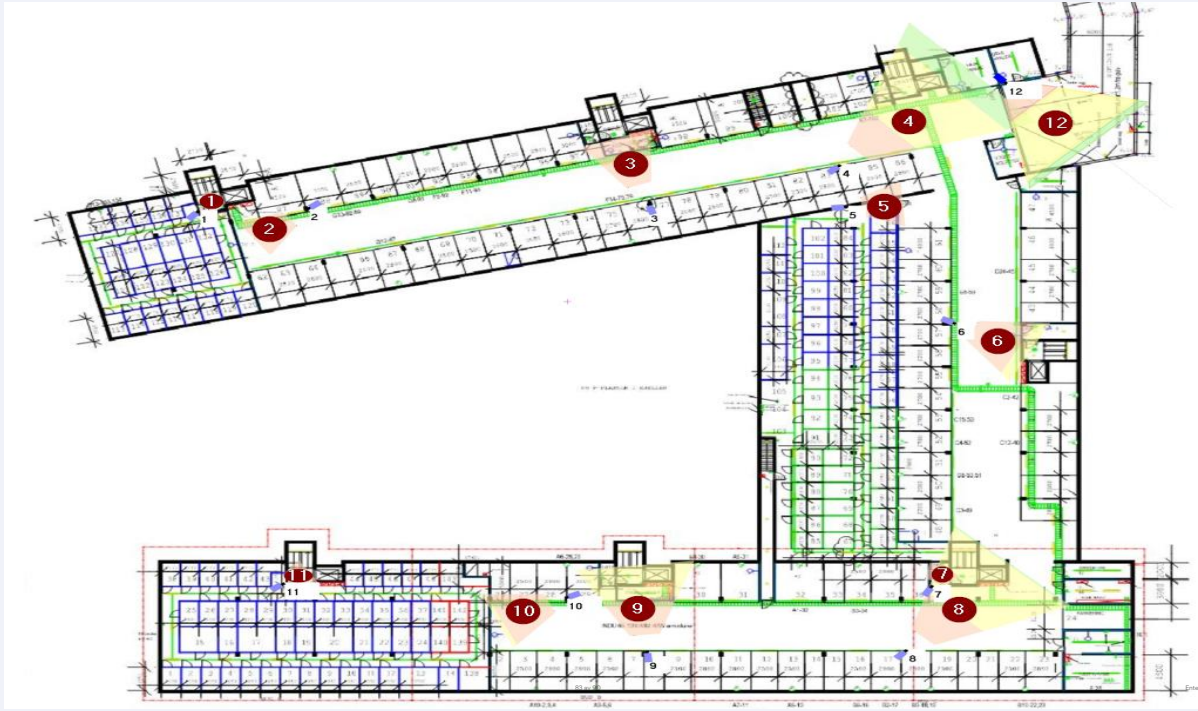
Enter Security

Vedlegg 6

82 av 90

< >
Enter Security Århus.pdf

Garasje



Enter Security

Vedlegg 6

Enter Security Åbudd.pdf

Viktig når man installerer overvåkning

Overvåkingskameraer er et nyttig verktøy for å skape trygghet og bidra til forebygging av innbrudd, hærverk og opprettholdelse av orden. Det er viktig å understreke at overvåkning ikke skal brukes til aktiv overvåkning av enkeltpersoner, men kun brukes ved hendelser som kvalifiserer til etterforskning eller undersøkelse.

Tilgang til overvåkingsystemet skal begrenses til dedikerte personer som har behov for det. Dette sikrer at bruken av systemet er ansvarlig og i samsvar med personvernregler og retningslinjer.

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

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

Ansvarsfordelingen for bruk av videoovervåkningssystemet er som følger:

Byggherre / Eier (Databehandlingsansvarlig (Data Controller)):

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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





KONTAKTPERSON

Jim-Roger Kristiansen
Daglig leder
Enter Security AS

jrk@entersecurity.no
+47 90416841





iLOQ

Batteriløst digitalt låssystem til boligbygg

Sikker adgangskontroll med lang levetid

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

Utfordringer som administratorer av boligbygg står overfor

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

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

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

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

iLOQs batteriløse digitale låssystem

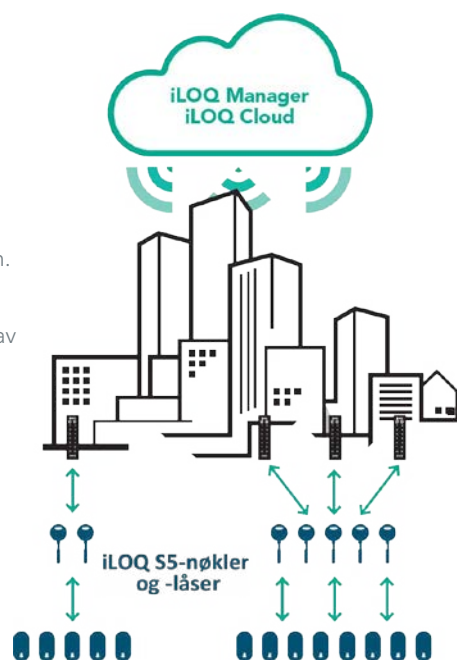
For over 15 år siden revolusjonerte iLOQ låsbransjen. Vi var det første selskapet som gikk fra mekaniske låssystemer til å bli ledende på utviklingen av selvdrevne digitale låssystemer.

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

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



Hva er iLOQ S5 i et nøtteskall?





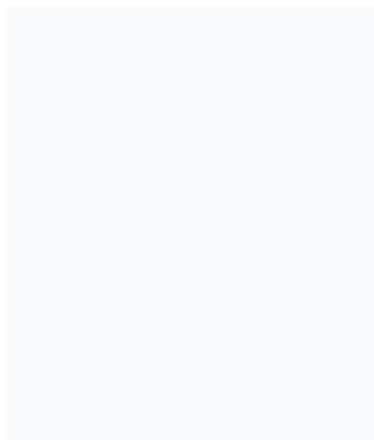
Tilgangsrettighetene styres ved hjelp av den skybaserte programvaren iLOQ Manager.

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

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

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

Eller kontakt din lokale iLOQ-partner under:



NOR102019

Vedlegg 7

Fordeler som iLOQ S5 gir boligbygg

- Med bare én nøkkel kan du utvide systemet med opptil én million sylindere, inkludert alle dører, lagre, vaskerom og til og med hengelåser.
- Alle nøkler og tilgangsrettigheter er alltid oppdatert.
- Tilgangsrettighetene til tidligere beboere kanselleres.
- Tilgangsrettigheter kan gis i byggeperioden og utstedes på nytt når alt er ferdig.
- Med tidsbegrensningen kan du gi enkeltpersoner tilgang til bestemte steder på spesifikke tidspunkt.
- Logger hindrer eller bidrar til å løse tilfeller av misbruk.
- Rask fjerning av mistede nøkler og sterk kryptering tar sikkerheten til nye høyder.
- Sammenlignet med mekaniske, adgangskontrollerte og batteridrevne systemer er iLOQ enklere og mer kostnadseffektivt å vedlikeholde, noe som sikrer rask avkastning på investeringen.
- Neste generasjons iLOQ S5 har funksjoner og fordeler som gir bygningseiere, driftsansvarlige og nøkkelhavere høy sikkerhet og brukervennlig adgangskontroll pluss konkurransedyktige levetidskostnader og store besparelser.

iLOQ kontra andre systemer

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

Fornøyde kunder er den beste referansen:

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

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24

Selskapsnummer: 2926 Selskapsnavn: Neselva Hageby 1 Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Neselva Hageby 1 Boligsameie

Organisasjonsnummer: 925346365

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 59

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 20

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Malene Valkvæ Jenssen er valgt.

✓ Vedtatt. Valgt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. Godkjent.

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

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

Forslag til vedtak:

Stian Eide Rasmussen ble foreslått til å føre protokoll. Tormod Strand og Jan Gustavsen ble foreslått som protokollvitner.

✓ Vedtatt. Stian Eide Rasmussen ble valgt til å føre protokoll. Tormod Strand og Jan Gustavsen ble valgt som protokollvitner.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt. Godkjent.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedtatt. Godkjent.



32 stemmer for. 22 stemmer mot. 5 blanke stemmer.

6. Forslag til endring av Husordensregler

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

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner endringer i Husordensregler.



Vedtatt. Forsamlingen var enstemmig.

7. Forslag til endring av vedtektene

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

Forslag til vedtak:



Ikke vedtatt. Forslaget falt med 35 stemmer mot.

8. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000



Vedtatt.

9. Valg av medlemmer til styret

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

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

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

Innstilling

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

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Rolf Erik Heftye

Alexander René Sagen

Følgende stilte til valg:

Johannes E.A.F. Bonnevie

Rolf Erik Heftye

Alexander René Sagen

Hans-Kristian Torset

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Hans-Kristian Torset.

Følgende stilte til valg:

Johannes E.A.F. Bonnevie.

Hans-Kristian Torset.

10. Valg av medlemmer til valgkomitéen

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

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Judith Warset

Følgende stilte til valg:

Judith Warset

11. Wi-Fi dekning i garasjen

Begrunnelse

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

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

Prisestimat

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

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


Totalt vil løsningen med elektrikerarbeid koste maks 195.295 kr inkl mva

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Forslaget falt med 43 stemmer mot.

12. Videoovervåkning

Videoovervåkning

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

Forslag til ny punkt 3-4 i vedtektene:

"3-4 Videoovervåkning

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

Innhentede tilbud:

Securitas

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

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

Enter Security

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

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

Konsept-IT

- 4 kameraer som dekker inngang til bodområder via garasjelegget

23.478,75 kr som engangssum.

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

Kabling og nettverksutstyr

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

Styrets innstilling

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

 Ikke vedtatt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Sameiet inngår overvåkningsavtale med Securitas. Forslag til vedtektsendring godkjennes.

Forslag til vedtak 2:

Sameiet inngår overvåkningsavtale med Enter Security. Forslag til vedtektsendring godkjennes.

Forslag til vedtak 3:

Sameiet godtar kameratilbud fra Konsept-IT. Forslag til vedtektsendring godkjennes.

13. Bytte ut adgangssystem til iLOQ

Anbudsprosess siden forrige innkalling

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

iLOQ

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

Fordeler med iLOQ som adgangssystem:

Det er digitalt men er ikke avhengig av strøm. Du genererer selv strømmen som trengs for å åpne døren ved å vri nøkkelen. iLOQ vil derfor kunne fungere i alle tilfeller (bortsett fra ved hardware-feil) og er en fullverdig

1. løsning som kan erstatte dagens "analoge" systemnøkkel.

2. iLOQ nøkler er vanntette og er IP68 gradert og tåler en runde i vaskemaskinen dersom man glemmer de i buksen.

Adgangssystemet vil kunne oppdateres med et tastetrykk. Mister du nøkkelen din vil det ikke være noe problem for sikkerheten. Ved en oppdatering vil ikke lenger den mistede nøkkelen ha adgang til dørene her. Installerer man en iLOQ-sylinder på leilighetsdøren så kan man vite med sikkerhet at det ikke er mistede nøkler som kan

3. brukes til å få adgang.

Man kan installere sylinder som passer til postkasselås og kjøpe hengelåser som kan låses opp med

4. iLOQ-nøkkelen som kan brukes på boddører.
5. Billige nøkler. 390 kr vs nesten 700 kr for systemnøkkel i dagens system.

iLOQ Home - gjør systemet enda mer digitalt

Fordeler med iLOQ Home:

Man får mulighet til å låse opp hoveddør til blokk og dør inn til trappeoppgang fra garasjelegget fra hvor enn man er. Slipp inn familiemedlemmer, besøkende eller budtjenester som skal levere noe foran døren din.

1. Samme mulighet kan åpnes for på garasjeporten og inngang til bodområdene.

Man kan lage bookingsystem for fellesrom, slik at de er reservert og kun tilgjengelig for nøkkelen til dem som reserverte rommet. Dette åpner for løsninger der sameiet kan ha rom med utstyr til utlån, eller mer kontroll

2. over bruk av smøreboden.

Man kan selv programmere nye nøkler med mobilen og styre adgang for hver nøkkel. Har man mistet en nøkkel

3. kan man selv fjerne nøkkelen fra systemet og den vil ikke lenger ha tilgang til leiligheten eller bygget.

Det kan lages service-nøkler til serviceleverandører i sameiet. Eier av leiligheten kan gi adgang til leiligheten til

4. serviceleverandør kun i tidsperioden der service skal foregå.

5. Det minsker OPEX (driftskostnadene) og alle nye funksjoner som utvikles kan raskt integreres i systemet.

Tilbud med det essensielle (styrets innstilling):

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

392.479 kr

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

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

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

Tilbud som også inkluderer utskifting av sylindere til leilighetsdørene:

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

996.287 kr

Tilbud på iLOQ Home som inkluderer alt ovenfor

I tillegg til:

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

1.368.253 kr

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

Tilbud på iLOQ Home uten sylindere til leilighetsdører inkludert

764.355 kr

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

Finansiering

Sameiet finansierer systemet med leasingavtale som varer i 5 år (60 måneder). Systemet kan kjøpes ut med ett månedlig avdrag etter endt leasingperiode. Sameiet avbestiller OBOS-nøkkel siden det blir overflødig.

Schibsted vil kunne bruke iLOQ-nøkkel som blir utdelt til budene. Dette sparer sameiet 11.520 kr i året og er medberegnet i beregningen av endring av felleskostnadene nedenfor, i tillegg til den årlige lisenskostnaden for systemet.

Leasingavtale for det essensielle systemet: 8103 kr pr måned

- Fører til en økning av de månedlige felleskostnadene på 0,96 kr pr m² BRA
- Dersom man kjøper ut systemet etter 5 år vil felleskostnadene på den tid reduseres med 1,10 kr pr m² BRA når man kun må betale årlig lisenskostnad. Systemet vil dermed etter 5 år totalt sett redusere felleskostnadene med dagens lisenskostnad.

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

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

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

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

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


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

Styrets innstilling

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

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

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

 Ikke vedtatt. Forslaget falt. Det ble stemt for eller mot saken, og et overveldende flertall stemte mot forslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Sameiet bytter adgangssystem til iLOQ uten leilighetsdører inkludert. Systemnøkkelssystemet fases ut som adgangssystem på fellesområdet. Forslaget finansieres med leasingavtale iht saksbeskrivelsen.

Forslag til vedtak 2:

Sameiet bytter adgangssystem til iLOQ og bytter sylinder på leilighetsdørene. Systemnøkkelssystemet fases ut som adgangssystem på fellesområdet. Forslaget finansieres med leasingavtale iht saksbeskrivelsen.

Forslag til vedtak 3:

Sameiet bytter adgangssystem til iLOQ Home og bytter sylinder på leilighetsdørene. Systemnøkkelssystemet fases ut som adgangssystem på fellesområdet. Forslaget finansieres med leasingavtale iht saksbeskrivelsen.

Forslag til vedtak 4:

Sameiet bytter adgangssystem til iLOQ Home uten leilighetsdørene inkludert. Systemnøkkelssystemet fases ut som adgangssystem på fellesområdet. Forslaget finansieres med leasingavtale iht saksbeskrivelsen.

14. Bytte ut adgangssystem til OBOS-nøkkel

OBOS-nøkkel:

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

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

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

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

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

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


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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

15. Bytte ut adgangssystem til garasjeporten til tjenesten "Parqio"

Parqio

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

Kort fortalt

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


Kostnad

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Forslaget falt med 39 stemmer mot.

Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Malene Valkvæ Jenssen /s/

Fører av protokollen

Navn: Stian Eide Rasmussen /s/

Protokollvitne 1

Navn: Tormod Strand /s/

Protokollvitne 2

Navn: Jan Gustavsens /s

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder: Malene Valkvæ Jenssen	Valgt for	2024-2026
Styremedlem: Kim Richard Henden Klem	Valgt for	2024-2025
Styremedlem: Nedzad Sehic	Valgt for	2024-2025
Styremedlem: Alexander René Sagen	Valgt for	2024-2026
Styremedlem: Rolf Erik Heftye	Valgt for	2024-2026
Varamedlem: Hans-Kristian Torset	Valgt for	2024-2025
Varamedlem: Nicolas Obregon Whittle	Valgt for	2024-2025

VEDTEKTER

for

Neselva Hageby 1 Boligsameie

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Det er fastsatt begrensninger i disposisjonsretten over sameieandel i parkeringsseksjonen og bodseksjonen, se § 4, § 12 og § 13 i vedtektene for garasje og bodsameiet.

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

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

3-2 Eksklusiv rett til bruk av fellesarealer

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

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

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser og boder, gjesteparkering og bilpoolordning

4-1 Parkeringsplasser

4-1-1 Organisering

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

4-1-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet, seksjonseiere i andre eierseksjonssameier innenfor Vestre Billingstad, parkeringsselskap eller utbygger Neselva Hageby AS og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Usolgte plasser eies av utbygger Neselva Hageby AS. Rettigheter og plikter fremgår av parkeringsseksjonens vedtekter, se vedlegg 2 (Vedtekter for Neselva Hageby 1 garasjesameie).

4-1-3 Kostnadsfordeling

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

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

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

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

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

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

4-1-6 Gjesteparkering

For hele Neselva Hageby er det avsatt felles gjesteparkeringsplasser. Alle eierseksjonssameier innenfor Neselva Hageby har lik bruksrett til plassene og adkomstrett til disse.

4-1-7 Bilpoolordning

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

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

4-2 Boder

4-2-1 Organisering

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

4-2-2 Rettslig disposisjonsrett

Bodene eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet eller utbygger Neselva Hageby AS og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Det skal følge en bod med hver boligseksjon. Overskuddsboder eies av utbygger Neselva Hageby AS eller de seksjonseierne som har kjøpt ekstra bod. Rettigheter og plikter fremgår av bodseksjonens vedtekter, se vedlegg 3 (Vedtekter for Neselva Hageby 1 bodsameie).

4-1-3 Kostnadsfordeling

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter 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 utskifting 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 seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to perioder (en periode er mellom to ordinære årsmøter) hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for en periode av gangen. Nytt styre tiltrer på første styremøte etter valget som sittende styret innkaller til. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder 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 ferdigstillelse av disse.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Neselva Hageby 1 Garasjesameie (parkeringsseksjonen)

(1) Parkeringskjeller består av 100 p-plasser med dertil hørende manøvreringsareal. Sameier som har ervervet bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller, har én ideell eierandel som utgjør 1/100 av seksjonsnummer 124.

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

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

(3) Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

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

12 Neselva Hageby 1 bodsameie (bodseksjonen)

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

Sameier som har bruksrett til en bod i kjelleren, har én ideell eierandel som utgjør 1/139 av seksjonsnummer 125.

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

(3) For bodseksjonen, Neselva Hageby 1 bodsameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Neselva Hageby 1 Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr 125, med mindre Neselva Hageby 1 bodsameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

13 Neselva Hageby Huseierforening

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

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

14 Vestre Billingstad Fellesarealsameie og VB Drift AS

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

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

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

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

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

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

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

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

15 Diverse opplysninger

15-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

15-2 Endringer i vedtektene

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

15-3 Generelle plikter

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

15-4 Sameiets verneting

Eventuelle tvister mellom sameiet og en sameier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Sameierne vedtar eiendommens verneting som rette instans.

ooOOoo

Neselva Boligsameie 1
HUSORDENSREGLER
Vedtatt i årsmøte 23.05.2024

1. INNLEDNING OG FORMÅL

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

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

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

2. GENERELT

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

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

3. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

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

4. HENSYN TIL ØVRIGE BEBOERE

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

Det skal være ro mellom kl 23:00 – 07:00. Fredag/lørdag mellom kl 24:00 – 07:00.

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

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

5. FELLESOMRÅDER

INNENDØRS

Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst.

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

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

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

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

Det skal ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodområdet. Dørene til bodene skal være låst til enhver tid.

Farlig materiale som giftige, brennbare substanser, samt mat eller stoffer som kan tiltrekke seg skadedyr eller lignende må lagres på en sikker måte i bodene. Eksplosive substanser skal ikke lagres i bodene.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder.

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

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

Det kan monteres dørkikkert eller byttes dørlås på inngangsdør til leilighet, så lenge det bevarer dørens brann- og lydisolerende egenskaper. Dersom man erstatter den opprinnelige cylinderen er man pliktet til at brannvesenet har tilgang. Styret må orienteres slik at det kan videreformidles til brannvesenet. Original dørlås må overleveres til ny eier ved salg av leilighet.

UTENDØRS

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

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

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

Parkering av beboeres kjøretøy skal bare skje i garasje. Gjesteparkering er ikke tillatt utenfor anviste plasser. 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. BALKONGER OG TERRASSER

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

Uttrekkbare levegger skal ruller inn når terrasse/balkong ikke er i bruk.

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

Blomsterkasser på utsiden av balkonggjelenderet er ikke tillatt.

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

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

7. AVFALLSHÅNDTERING

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

Det er ikke tillatt å sette fra seg inventar og løsøre ved søppelanlegget. Dette nekter Renovasjonsetaten å ta med seg, og sameiet må betale ekstra for å få det fjernet.

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

Brannfarlig avfall og spesialavfall er strengt forbudt å kaste i søppelanlegget. Kastes det noe annet enn vanlig husholdningsavfall som nevnt over vil styret forsøke å spore opp vedkommende og fakturere for bort kjøring. Det vises til Asker kommunes nettsider for søppelsortering.

8. SKILTING/NØKLER

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

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

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

9. BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

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

Se rutine for brannsikring på Vibbo.

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

10. DYREHOLD

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

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

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

11. ARBEIDER SOM INNEBÆRER FARE FOR VANNLEKKASJE

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

12. EIERSKIFTE OG/ELLER UMLEIE

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

13. HENVENDELSER TIL STYRET

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

14. ERSTATNINGSANSVAR

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

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

Husordensreglene ble sist endret: 23.05.2024

Vedlegg 1

Sameiet Neselva Hageby 1

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

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

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

INNGLASSING AV BALKONGER

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

LEVEGGER

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

TERRASSEVARMER (STRÅLEOVN)

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

MARKISER

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

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

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

Produktbeskrivelse

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

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

Gjennomføring

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

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

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

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

PERGOLA (PERGOLINO)

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

BALKONGTREKK

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

SCREENS

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

Duk: Serge 600 007007 1%

Stativ: STR 9S07 grå struktur

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

ANSVAR FOR MARKISER, LEVEGGER, TERRASSEVARMERE, PERGOLINO, SCREENS

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

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



«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:

Vår ref.:
URASMUSS
S20/4099

Arkivnr:
GBNR 32/16
L27670/22

Dato:
26.09.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/4099

Delegasjonssak: 22/1958

**32/16 Felt D1-3 - Ferdigattest - Vestre Billingstad - Nybygg
leilighetsbygg C
Sandekra - Tiltakshaver: Neselva Hageby AS**

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 01.09.2022.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Gebyr

Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Per Ulfsnes
teamkoordinator - tilsyn
Byggesak

Unni Rasmussen
saksbehandler - tilsyn
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til: The AS, Korsvoll terrasse 14A, 0881 OSLO
Kopi: Neselva Hageby AS, Pb 414, 1302 SANDVIK



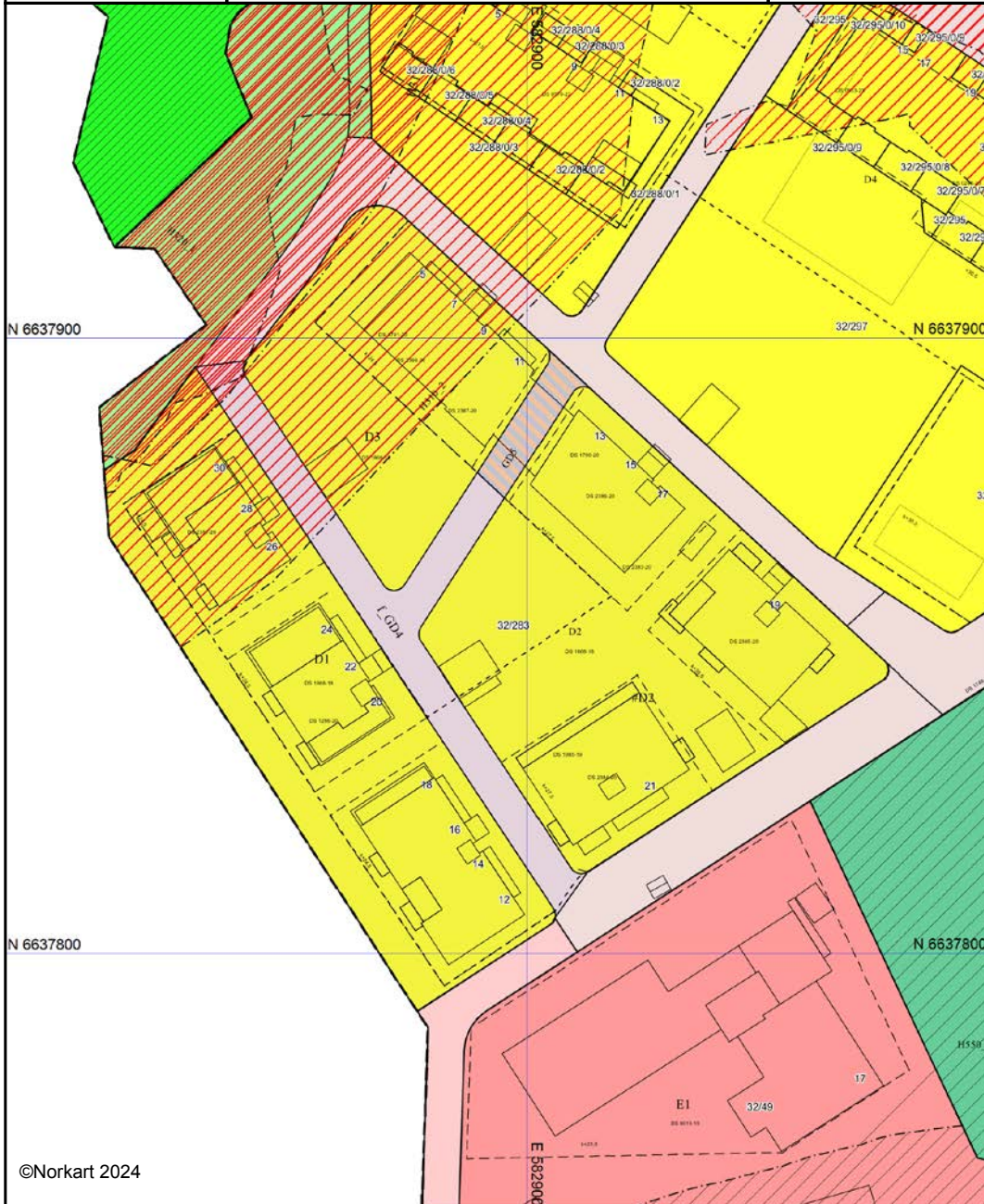
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/283/0/35
Adresse: Elvetangen 16
Dato: 30.07.2024
Målestokk: 1:1000




UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.


Tegnforklaring


Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

 Felles grøntanlegg

Reguleringsplan PBL 2008

 Angitthensyngrense

 Bestemmelsegrense

 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse


 Barnehage

 Uteoppholdsareal


 Kjøreveg


 Gatetun


 Gang/sykkelveg

 Gangveg/gangareal/gågate

 Sykkelveg/-felt


 Annen veggrunn - grøntareal


 Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastru


 Naturområde

 Turveg


 Faresone - Ras- og skredfare


 Faresone - Flomfare

 Angitthensyngrense - Hensyn landskap

 Bestemmelseområde


Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008


 Regulerings- og bebyggelsesplanområde


 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Faresonegrense

 Regulert tomtgrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift kotehøyde

Abc Påskrift plantilbehør

Elvetangen 16

Nabolaget Billingstad - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Bergerveien	7 min
Linje 250, 250N, 260E, 270	0.5 km
Billingstad stasjon	13 min
Linje L1	0.9 km
Oslo S	22 min
Totalt 24 ulike linjer	18.1 km
Oslo Gardermoen	54 min

Skoler

Mellom-Nes skole (1-7 kl.)	19 min
407 elever, 25 klasser	1.4 km
Steinerskolen i Asker (1-10 kl.)	23 min
176 elever, 12 klasser	1.6 km
Billingstad skole (1-7 kl.)	23 min
295 elever, 16 klasser	1.7 km
Holmen skole (8-10 kl.)	13 min
10 elever, 4 klasser	1 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min
425 elever, 22 klasser	1.5 km
Nesbru videregående skole	10 min
715 elever, 37 klasser	0.8 km
Holmen videregående skole	13 min
76 elever	1 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 93/100



Opplevd trygghet

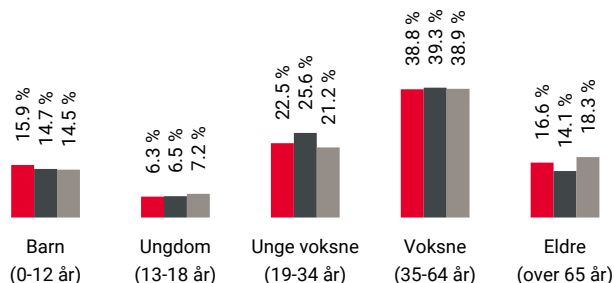
Veldig trygt 92/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Billingstad	2 028	963
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

V. Billingstad bhg. (1-5 år)	6 min
145 barn	0.4 km
Holmentoppen barnehage (1-5 år)	11 min
16 barn	0.8 km
Holmen barnehage (1-5 år)	12 min
73 barn	0.9 km

Dagligvare

Kiwi Billingstad	10 min
PostNord	0.7 km
Joker Billingstad	15 min
PostNord, søndagsåpent	1.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100



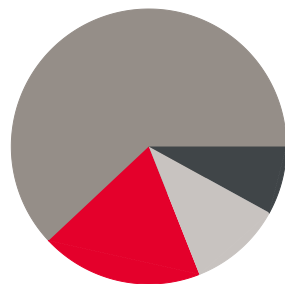
Støynivået

Lite støynivå 92/100

Sport

	Nesbru videregående Aktivitetshall, ballspill	10 min	0.7 km
	Mellom-Nes skole Aktivitetshall, ballspill	19 min	1.4 km
	MOVA Nesbru	17 min	
	Nesbru Trim & Helse	18 min	

Boligmasse



- 19% enebolig
- 8% rekkehus
- 62% blokk
- 11% annet

«Nærme til togstasjon, kjøpesentre og butikker, men ikke mye bilstøy.»

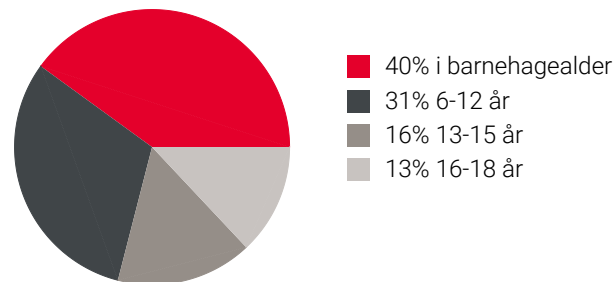
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Slependen senter	24 min
	Vitusapotek Nesbru	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

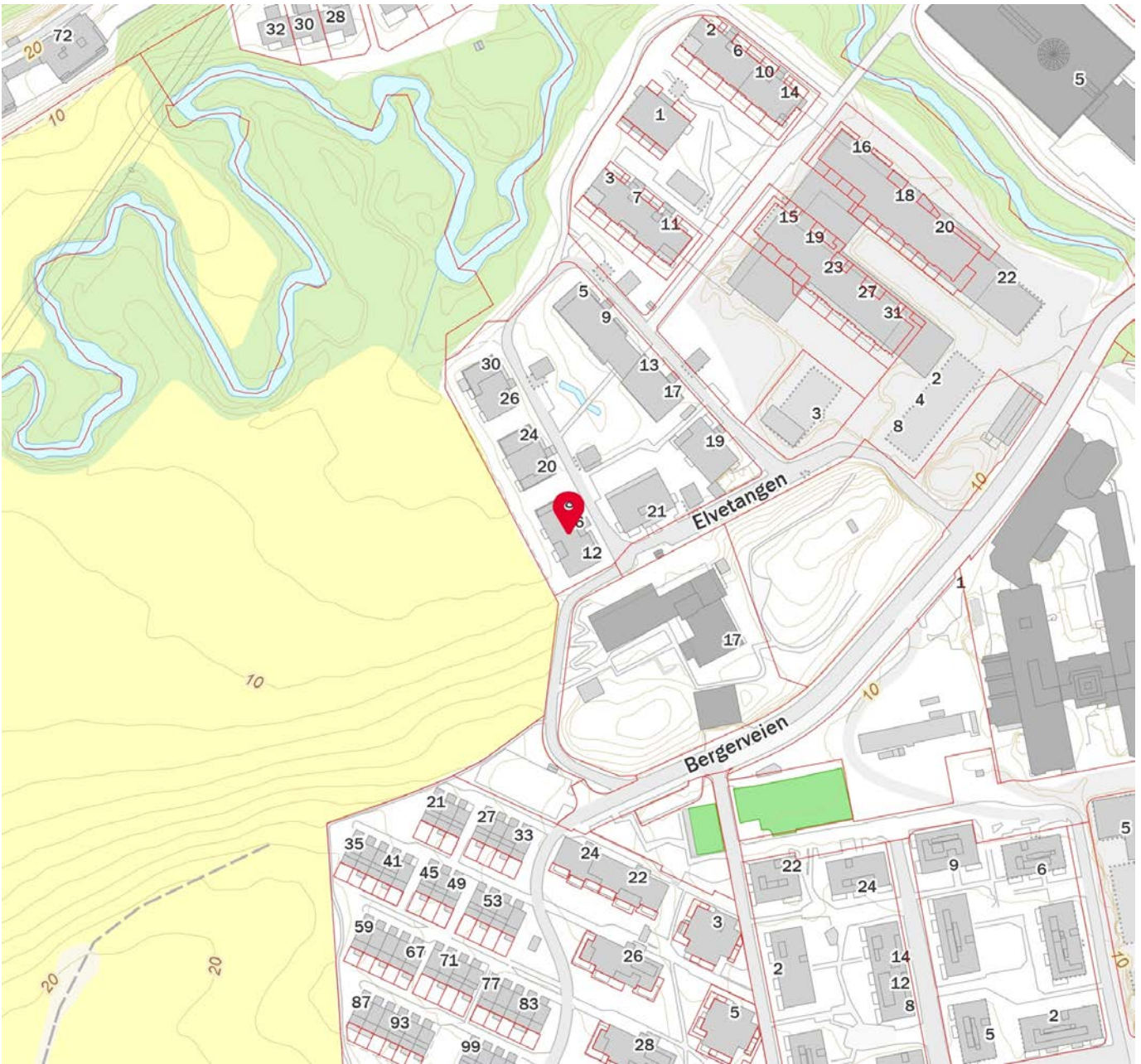
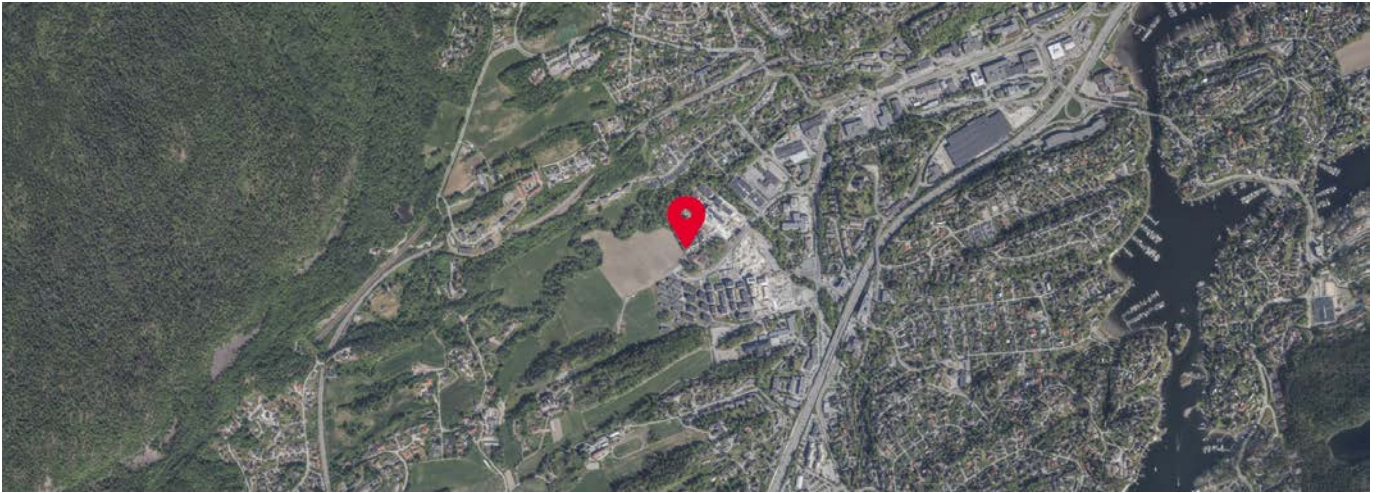


0% 47%

- Billingstad
- Oslo og omegn
- Norge

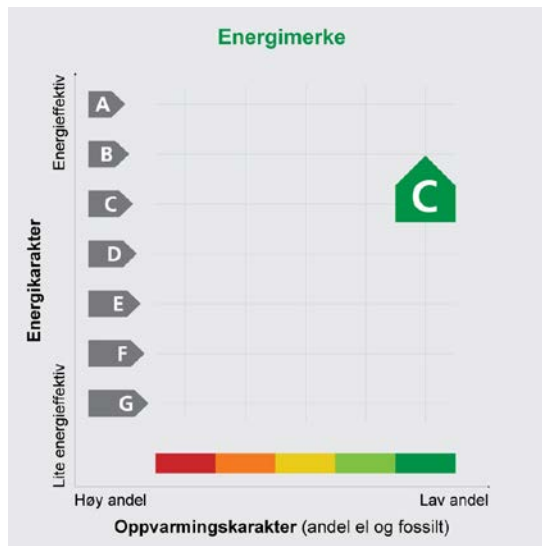
Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Adresse	Elvetangen 16
Postnr	1396
Sted	BILLINGSTAD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	32
Bnr.	283
Seksjonsnr.	34
Festenr.	
Bygn. nr.	300715666
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2022-1381052
Dato	07.04.2022



Innmeldt av	Benjamin Roll
-------------	---------------

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

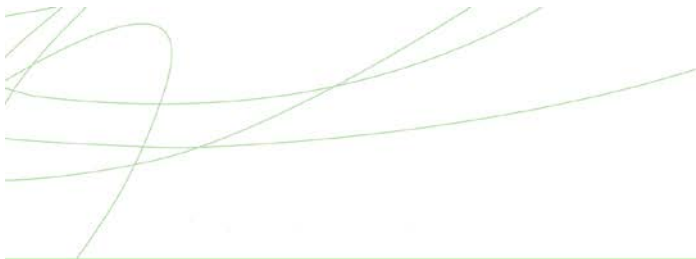
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

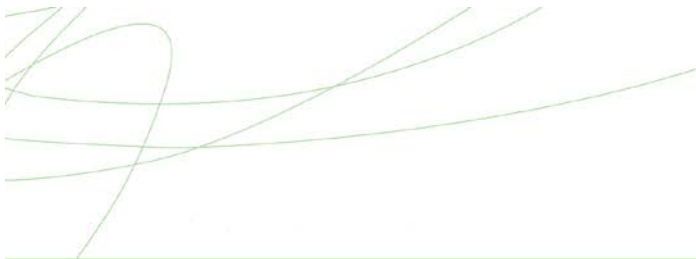
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Individuell varmemåling i flerbolighus

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2020
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Elvetangen 16
Postnr/Sted: 1396 BILLINGSTAD
Leilighetsnummer:

Bolignr: H0402

Dato: 07.04.2022 09:05:39

Energimerkenummer: A2022-1381052

Ansvarlig for energiattesten: Benjamin Roll

Energimerking er utført av: Benjamin Roll

Gnr: 32

Bnr: 283

Seksjonsnr: 34

Festenr:

Bygnnr: 300715666

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Elvetangen 16
1396 BILLINGSTADMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Erik Lindgreen

Oppdragsnummer: 1007240125

Telefon: 906 22 510
E-post: lars-erik.lindgreen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

07.08.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre