

1. UTBYGGERS PROSJEKTBEKRIVELSE

1.1 GENERELT

Denne beskrivelsen samt "Romskjema for leiligheter" gjelder for prosjekt Tangentoppen. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgs- informasjonen (herunder salgstegninger). I slike tilfeller er det alltid "Romskjema for leiligheter" som gjelder.

Bildebruk og illustrasjoner i salgsmaterialet vil vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, så som møblering, kjøkken- og garderobeløsning, dør og vindusform, fasadedetaljer, utomhus detaljer mv. Det presiseres særskilt at kjøkken leveres i henhold til egne kjøkkentegning. Tegninger i prospektet viser ikke den detaljerte leveransen, blant annet er ikke alle sjakter og VVS-føringer inntegnet. Det tas forbehold om at salgstegningene i prospektet ikke er egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring av fasademateriell, isolasjonskrav osv. Boligprosjektet vil bygges etter teknisk forskrift TEK 17. Nedenfor beskrives byggenes hovedelementer med angivelse av typer og kvalitet. For overflater henvises det til eget romskjema:

1.2 BYGNINGSMESSIG INFORMASJON

Konstruksjon og fasade
Fasader vil i hovedsak få utvendig kledning av trepanel, Royalimpregnert eller tilsvarende. Utvendige farger bestemmes endelig i detaljprosjektering.

Fasadevegger bygges opp som isolerte stenderverksvegger av tre med dampspørre, mineralullisolasjon, vindsperre og utvendig kledning i tre. Bygningen vil bli utført med bærekonstruksjon i stål og prefabrikkerte eller støpte betongelementer.

Vinduer og dører

Alle vinduer og vindusdører til leilighetene leveres med minst 2 lags energiglass og skal tilfredsstille forskriftsmessige krav til isolasjon, støy- og brannklasse. Det er minimum 1 åpningsbart vindu/lufteluke og/eller balkongdør pr. oppholdsrom. Vinduer leveres som fabrikkmalte trevinduer med utvendig lakkert aluminiumsbeslag. Farger bestemmes av arkitekt i detaljprosjektering. Inngangsdører til leiligheter leveres i tre, med dørkikkert. Den leveres malt i utførelse fra fabrikk med samme farge innvendig og utvendig. FG-godkjent sylindrelås. Farge bestemmes av arkitekt i detaljprosjektering. Innvendige dører leveres som malte, glatte kompaktdører med flat terskel med luftespalte for ventilasjon. Farger bestemmes av arkitekt i detaljprosjektering. Dør og side-/overfelt med glass mellom gang og stue. Listverk og utføring rundt innvendige dører og vindussmyg leveres fabrikkmalt med synlig stift.

Vegger

Vegger utføres som sparklet og malt betong og/eller malte gipsvegger. Veggene oppfyller forskriftskrav med hensyn til lydreduksjon og brannspredning. På leilighetskillevegger kan el-føringer legges utenpå veggene for å unngå fare for å svekke veggens lydtekniske egenskaper. Vegger mot fellesareal/svalgang bygges i henhold til gjeldende lyd- og brann forskrifter. Lettvegger utføres av bindingsverk i stål, kledd med gipsplater. Sparklet

og malt. Alle innvendige vegger i leiligheten isoleres.

Himling/innkassing av tekniske anlegg
Nødvendig nedføring og innkassing for ventilasjon og sprinkler må påregnes. Der himling eller innkassing, av tekniske årsaker må fores ned, leveres gipsplatehimling sparklet og malt. Overgang tak/vegg leveres listløse, fuget og malt. Mellom kjøkkenoverskap og tak leveres takføring fra kjøkkenleverandør. Omfanget av nedføring av himling og innkassing av tekniske anlegg, avklares ved detaljprosjektering av sprinkler og ventilasjon.

1.3 OPPVARMING

Leilighetene leveres med vannbåren sentralvarme som hovedoppvarming. Det leveres vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken og entre/gang. På bad/ WC og separate WC leveres det termostatstyrt elektriske varmekabler som gulvvarme for varmekomfort. Vannbåren sentralvarme og varmt tappevann leveres fra sentral vannforsyning. Hver leilighet får stoppekran for varmt og kaldt vann.

1.4 VENTILASJON

Leilighetene får balansert mekanisk ventilasjon. Det er avtrekk fra bad/ wc, og kjøkken og tilluft på soverom og stue/kjøkken. Det vil bli levert ett individuelt ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon med varmegjenvinning i hver leilighet. Ventilasjonsaggregatet er planlagt plassert i entre/gang, innfelt i tak/ himling. Det vil være en synlig luke til ventilasjonsaggregat i tillegg til lokalt nedsenket himling. I tillegg vil det være forsert kjøkkenavtrekk via ventilator under overskap, over platetopp til kjøkken. Andre plasseringer av ventilasjonsaggregat kan bestemmes om det er hensiktsmessig eller nødvendig.

1.5 SANITÆR

Varmt tappevann leveres fra sentral vannforsyning. Hver leilighet får volum-/energimåler for å registrere forbruk av varmt vann. Det leveres egen stoppekran for varmt tappevann og kaldtvann. Vi gjør oppmerksom på at i de leiligheter som ligger lengst unna varme- kilden, kan det ta litt lengre tid enn for de som ligger nærmest, før varmtvann når frem til tappekran.

1.6 STRØM OG LYS

Alle leiligheter utstyres i samsvar med Tek 17, samt gjeldende forskrifter og normer for elektro på tidspunkt for prosjektering og anmeldelse. Antall el-punkter vil være i henhold til regelverk (NEK400:2018). Plassering av punkter vil fremgå av el tegninger som vil bli tilsendt kjøper straks de foreligger med en frist til å bestille ekstra punkter som tillegg. Kombinert sikringskap og svakstrøms kap med plass til boks for bredbåndskabel og WiFi plasseres i gang i hver enkelt leilighet. Annen plassering kan forekomme der det er hensiktsmessig eller nødvendig. Sikringskap med energimåler plasseres i fellesareal iht. gjeldende regelverk.

1.7 BREDBÅND/TV/STRØMMETJENESTER

Det vil bli inngått en kollektiv avtale om bredbåndssignaler og fiber med Homenet. Selger tar forbehold om bindingstid på 5 år fra overlevering av leiligheter. Sameiet står deretter fritt til å fortsette avtaleforholdet eller forhandle frem avtale med andre signaleverandører. Kabelanlegget internt i byggets fellesareal frem til hver leilighet eies av sameiet etter at bindingstiden er over.

Kostnad for fiber er inkl. i felleskostnader i sameiet. Hver enkelt kunde kan bestille sin egen kanalpakke for TV/strømmetjenester direkte fra HomeNet, mot en

månedlig kostnad som faktureres direkte til hver enkelt kunde fra leverandør.

Det leveres et vegguttak i stue for bredbånd/TV/strømmetjenester. Vegguttak i andre rom, kan bestilles som tillegg. Alle beboere vil få utdelt 1 stk trådløs ruter i fra Homenet. Ruten vil være tilgjengelig i leiligheten ved innflytting.

1.8 ANDRE INSTALLASJONER

Heis
Det leveres heis med toveis kommunikasjon til alarmsentral. Heisen går fra parkerings-kjeller, opp til øverste boligetasje og takterrasser. Heis er av type som har plass til bære, dvs. dybde 2,10m.

Ringeanlegg/porttelefon
Ved hoveddør på gateplan, monteres ringetablå med videokamera i farger som også styrer åpning av ytterdør fra leiligheten. Ringetablå merkes med leilighetsnummer og navn på beboere. Ved hver leilighetsdør monteres ringeknapp tilknyttet ringeanlegget. Navneskilt leveres og monteres ved ringeknapp. I leiligheter leveres svarapparater med toveis kommunikasjon og fjernåpning av ytterdører. Betjeningspanelet leveres standard med lyd og bilde tilrettelagt som GSM-løsning med video via kjøpers private smarttelefon/nettbrett.

Sprinkleranlegg, brann- og røykvarsling
Det leveres heldekkende sprinkleranlegg for både boligdel og næringsdel i byggene. P-kjeller, trapperom og svalganger vil også dekkes av sprinkleranlegget. I leilighetene vil det leveres skjult sprinkleranlegg, men sprinklerhoder vil være synlige. Sprinklerhoder kan bli plassert både i tak og i vegg oppunder tak. Dette vil utføres

iht. brannprosjektering. I andre deler av bygget leveres det åpent sprinkleranlegg. Sprinkleranlegg er koblet sammen med heldekkende automatisk brannalarmanlegg som leveres for hele bygget. Brannalarmanlegget kobles til alarmsentral med overføring til 110. Det leveres 1-2 multidetektorer for brann (røykvarsler) pr. leilighet, avhengig av planløsning og leilighet og 1 stk. brannslukningsapparat.

Adgangskontroll og styring av innkjøring til parkeringsanlegg
Det leveres system for lysregulering og portstyring av innkjøring til parkeringskjeller. Det leveres en enhet for portstyring pr. p-plass, alternativt tilrettelagt som GSM-løsning med åpning via kjøpers private mobiltelefon/nettbrett.

1.9 FELLESAREAL

Uteområde
Uteområder på bakkeplan opparbeides iht. godkjent utomhusplan. Takterrasser opparbeides med platting og grøntareal iht. takplaner. Et areal til lek avsettes på hver platting. Det leveres også et lite drivhus på hvert tak (unntatt hus A). Grøntareal på takterrasser etableres med blomstereng/sedum/flerårige planter og egne areal tilrettelagt for dyrking av 1-årige planter.

Inngangsparti
Inngangsparti etableres med representativ oppgradert utførelse med skifer av type «Pillarguri» eller tilsvarende. Sparklede og malte vegger. Farge bestemmes av arkitekt i detaljprosjektering. Felt med spilekledning i tre, evt. i kombinasjon med lydabsorbenter. Låsbare postkasser plasseres på egnet sted inne eller ute ved hovedinnganger.

Parkeringsanlegg

Nedkjøring til garasje blir lysregulert. Utbygger forbeholder seg rett til å tildele plasser før overtagelse. I forbindelse med detaljprosjektering vil det forekomme endringer mht. søyleplasseringer. Antall HC-plasser etableres iht. kommunens parkeringsnorm. Porthøyde er 2,10 m.

Ledepunkt for el-bil

Ledepunkt for el-bil vil bli tilrettelagt som en abonnementsløsning, som selger tegner på vegne av sameiet. Det tas forbehold om bindingstid på slik avtale. De beboere som ønsker el-bil ledning, får tilbud om å tegne et abonnement. Informasjon om dette i tilvalgsprosess.

Boder og sykkelparkering

Hver leilighet får egen sportsbod. Skillevegger for sportsboder utføres i system Trox el. tilsv. På grunn av tekniske installasjoner går vegger ikke til tak. Det blir felles takbelysning i bodrommet. Det leveres ikke stikkontakt i bod. Noen får frittstående boder eller plassert i grupper mot parkeringsareal. Det er beregnet plass til 1 sykkel i sportsbod. I tillegg blir det avsatt et felles låsbart rom til sykkelparkering i tilknytning til parkeringsanlegg. Batteri til El-sykler må lades i egen leilighet. Noen leiligheter får i tillegg til sportsbod, ekstra bod i evlåst felles bodrom. Dette fremkommer av salgsteigning.

Renovasjon

Det leveres nedgravde tanker på bekkeplan til søppelhåndtering etter anvisning fra Follo Ren. Plassering iht. godkjent utomhusplan.

1.10 TEKNISKE FORSKRIFTER
Boligprosjektet vil bygges etter teknisk forskrift TEK 17.

1.11 ENERGIMERKING

Alle leiligheter blir utstyrt med energimerking som vil ligge i FDV perm. Dette beregnes under detaljprosjektering. FDV dokumentasjon utleveres ved overtagelse av den respektive leilighet.

1.12 TILVALG

Det vil i en begrenset periode være anledning til å gjøre tilvalg. Det vil bli utarbeidet en tilvalgs-/endringsmeny som angir valgmuligheter for endringer og tilleggssarbeider. Totalentreprenør vil avholde et tilvalgsmøte med hver enkelt kunde. Tilvalg/endringer kan omfatte ulike typer parkett, veggfarge, fronter på kjøkken, kjøkkenarmatur, garderoberløsninger og endringer i elektroinstallasjoner. Tilvalgs-menyen vil inneholde opplysninger om priser, frist for bestilling, samt eventuell betydning for overtakelsestidspunktet.

Etter at byggingen har startet, tar vi forbehold om at enkelte endringer ikke kan gjennomføres da byggingen kan ha kommet for langt eller bestillingstider er til hinder for en rasjonell gjennomføring av byggearbeider. Det kan ikke gjøres endringer på byggets fasade, vinduer, dører, balkonger, bærende konstruksjoner eller fellesarealer. Det kan ikke bestilles innredning som medfører vesentlige endringer av faste tekniske installasjoner som ventilasjon, sprinkler, vann og avløp. Det kan ikke benyttes andre leverandører eller utførende av andre enn de utbygger og totalentreprenør har valgt for prosjektet ved kjøp av tilleggstjenester/endringer.

Dersom kjøper ønsker å få utført endringer og/eller tilleggssarbeider, skal dette bestilles skriftlig av selger eller den selger måtte oppnevne. Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggssarbeider som endrer vederlaget med 15 % eller mer. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggssarbeider som vil føre til ulempe for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggssarbeidet. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger eller den Selger måtte oppnevne. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jfr. bustedoppføringsloves §44. Selger har ikke plikt til å utføre endringer/ tilleggssbestillinger som medfører

konsekvenser for øvrige kjøpere.

1.13 ORGANISERING

Prosjektets organisasjon

Byggherre er Tangentoppen AS. Engasjert boligmegler for salg av boliger er DNB Eiendom. Selger har fremforhandlet en avtale med forretningsfører, Boligbyggelaget USBL, som vil være forretningsfører for sameiet i 3 år fra overlevering av leilighetene.

Eiendommen

Prosjektet vil bli organisert som et eierseksjonssameie etter gjeldende eierseksjonslov. Tilhørende utearealer på gateplan blir organisert som et felleseie for fremtidige bolig og næringsseksjoner i prosjektet. Selger forbeholder seg retten til å resekjonere eiendommen og fellesareal før overlevering av leiligheter.

Forsikring

Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdiforsikring gjennom eierseksjonssameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

Uteområder

Uteområder på bekkeplan opparbeides iht. godkjent utomhusplan. Offentlig gatetun skal overleveres til Nesodden kommune ved ferdigstillelse. Ferdig opparbeidet tomt og felles takterrasser med takhage, overleveres Sameiet Tangentoppen samtidig med overlevering av leiligheter. Takhage opparbeides med pletting og grøntareal iht. takplaner. Det vil kunne gjenstå sesongmessige arbeider. Selger har fremforhandlet en skjøtselsavtale for grøntareal på bekkeplan og på felles takhager som løper i 3 år fra overlevering. Avtalen skal sikre nødvendig drift og vedlikehold for sameiet i perioden.

Hvert bygg har tilrettelagt areal for dyrking av sesongvekster og et lite drivhus (unntatt hus A) på taket. Anleggsgartner som har ansvar for skjøtsel, vil også ha ansvaret for organisering og tilrettelegging

av areal for 1-årige sesongvekster. Alle beboere får tilbud om å være med å dyrke og høste grønnsaker på byggets takterrasse. Avhengig av interessen, vil anleggsgegnere vurdere om det er grunnlag for en hensiktsmessig drift av dyrkingsareal og anbefale for styret, sameiets hagelag eller tilsvarende, et areal for dyrking, helt eller delvis for kommende sesong, tilså med blomstereng eller annet, om driftshensyn eller andre forhold tilsier at dette er fornuftig. Dette vurderes og beslutes i god tid før hver sesong.

1.14 FORBEHOLD

Prosjektet er fortsatt i en prosjekteringsfase. Opplysninger, materialvalg og detaljutformingen i denne beskrivelse og prospektvedlegg, er gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessig og nødvendig av hensyn til bygningstekniske løsninger og av offentlige pålegg og godkjenning, uten at den generelle standard forringes i nevneverdig grad. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige selgsinformasjonen (herunder selgstegninger). I slike tilfeller er det alltid "Rombeskrivelse for leiligheter" som gjelder. Selgstegninger inneholder symboler for utstyr og møblering. Det som medfølger er beskrevet i romskjema. Garderobeskap er vist stipulert på tegning, men leveres ikke. Tekniske installasjoner er ikke tegnet inn på plantegninger, disse vil bli montert i henhold til normale retningslinjer og byggeforskrifter. Veggtykkelser kan justeres ettersom detaljprosjektering gjennomføres, herunder omfang av nedforinger og innkassinger. Selger tar forbehold om at kafé/bevertning eller butikker, etter avtale med sameiet, vil kunne benytte uteareal på geteplan til servering, stands e.l. innenfor vanlige åpningstider for slik virksomhet. Priser på usolgte boliger kan uten forutgående varsel justeres av selger. Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen. Treverk/plateprodukter er levende materialer som påvirkes

av temperatursvingninger og luftfuktighet. Dette vil medføre at det kan oppstå sprekkdannelse på vegg, gulv og takflater, og glipper mellom tak/list kan forekomme. Dette vil ikke være reklamasjons-berettiget. Solevskjæmning leveres der påkrevet for å ivareta inneklima. Dette vil ikke gjelde mindre utsatte fasader/vinduer som f.eks. vinduer i overbygde balkonger og ikke solutsatte steder/fasader.

Det vil kunne gjenstå sesongmessige arbeider på uteområder ved overtagelse. Det skal da utføres før medio juni påfølgende år. Detaljer i utomhusplan, herunder organisering av takhager vil kunne endre seg ifm. detaljprosjektering.

Annet forbehold for gjennomføring av kontrakten

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- Tilfredsstillende antall leiligheter er solgt, minimum 60%.
- Igangsettingstillatelse fra kommune.
- Byggelån er åpnet.
- Endelig beslutning om igangsetting i utbyggers styre.

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør forbehold for gjennomføring gjeldende senest 31.12.2021

Dersom selger vil gjøre gjeldende ett eller flere av forbeholdene, må det angis hvilke(t) forbehold som gjøres gjeldende, og meldingen må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist pr e-post eller rekommandert brev. Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om et forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er selger juridisk bundet av kontrakten.



TEGNFORKLARING

RAMMESØKNADSGRENSE

REGULERT PLANGRENSE

FORMÅLSGRENSE

SIKTLINJER

ASFALT

GATETUN - BEIGE GRUSDEKKE (ALTERNATIVT ASFALT)

INNGANGSSONE GRANITT

STORGATESTEIN - PLAN TOPP

NYE KOTER

GJERDE

REGNBED

PLEN / ENG

HEKK / BUSK

REGNBED

FJELL / SKOGSBRYN

GRUS-STI

TREDEKKE - PRIVAT

AVFALL

SYKKELPARKERING

EKSISTERENDE LYSMAST

NY LYSMAST

INNGANG, KOTEHØYDE

STIGNINGSFORHOLD

NYE TRÆR

HØY BUSK

KANTSTEIN MED 2 RADER STORGATESTEIN

VANNRENNE GRANITT

GRANITTKANT

TRAPP MED VARSEL-RASTER OG HÅNDLISTER

SITTEKANT MED TREDEKKE

B10	JUSTERT PLANGRENSE BLOMSTERVEIEN	15.05.2020	SCO	SG	SG
B09	JUSTERT TIL ASFALT PÅ SNUAREAL IHHT KOMM KRAV	14.05.2020	SCO	SG	SG
B08	RAMMESØKNAD	20.02.2020	SCO	SG	SG
B07	NABOVARSEL	07.02.2020	SCO	SG	SG
B06	REVIDERT ILLUSTRASJONSPLAN FOR REGULERING	05.11.2019	SCO	SG	SG
A02	RAMMESØKNAD	30.06.2018	LM	LM	SG
A01	NABOVARSEL	30.05.2018	LM	LM	SG
rev.	revisjonen gjelder	dato	tegn	kontr	godkj

målestokk:
1:250 (A1) 1:500 A3

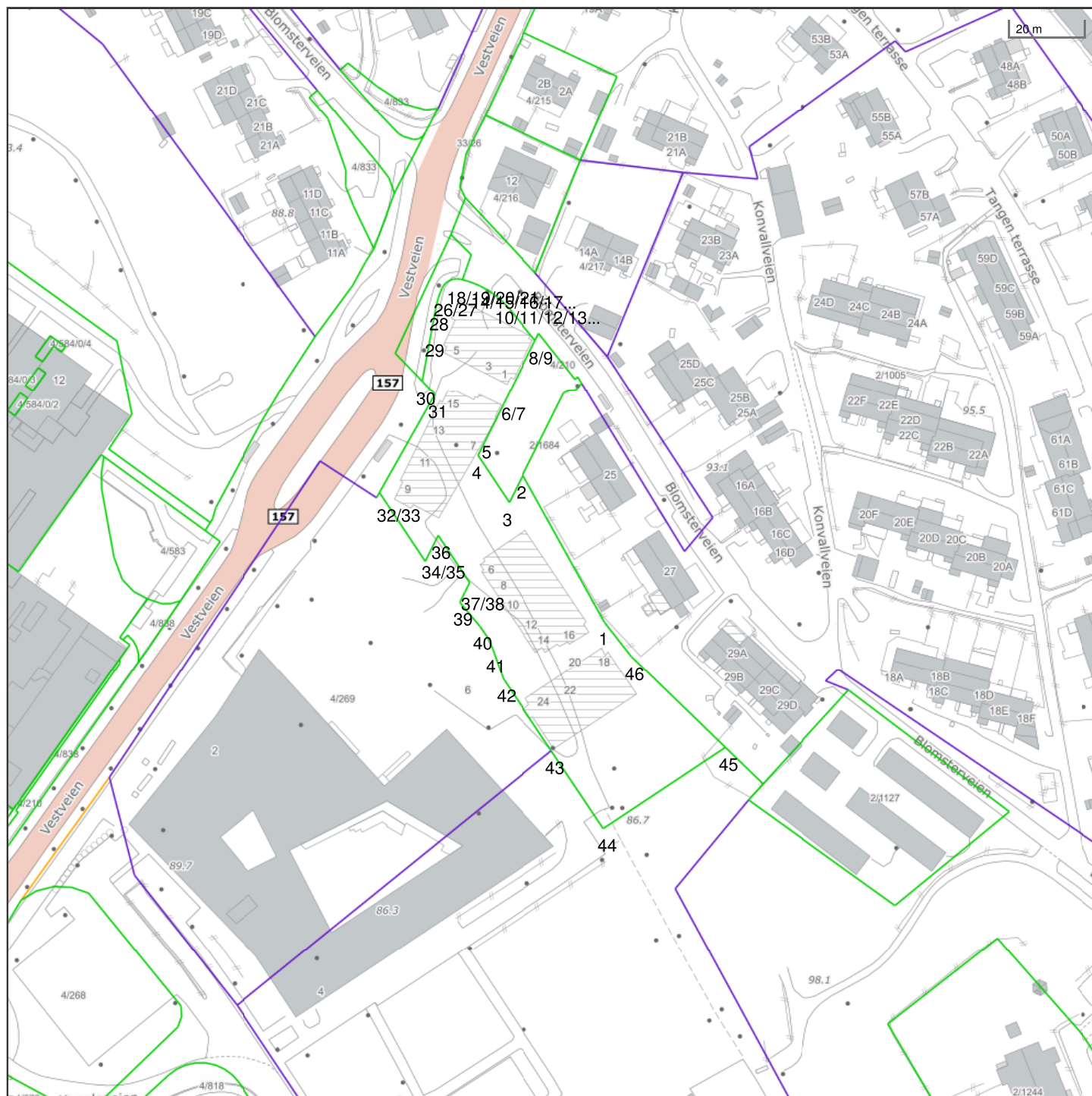
TANGENTOPPEN
LANDSKAPSPLAN

**bjørbeek
lindeheim**
LANDSKAPSSKILTETTER
Sagveien 23a
0459 OSLO
Tlf: 22040460
Epost: post@blark.no
www.blark.no

koordinatsystem	høydereferanse	arkiv	dato
UTM 32	NN2000		12.04.2018

tegning nr. rev.
L01 B10

Eiendomskart for eiendom 3023 - 4/218//32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgranse - omtvistet	----- Eiendomsgranse - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgranse - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgranse - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgranse - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgranse - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgranse - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		4 633,60 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6636620	Øst	593164
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6636541,57	593211,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,95			
2	6636581,37	593187,56	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,22			
3	6636573,73	593183,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,44			
4	6636586,41	593175,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,53			
5	6636592,155	593177,713	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,34			
6	6636600,8	593181,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,55			
7	6636604,78	593183,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,40			
8	6636617,93	593189,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,52			
9	6636618,43	593190,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,55			
10	6636626,92	593182,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,27			
11	6636628,36	593181,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,01			
12	6636629,68	593179,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00			
13	6636630,88	593178,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,02			
14	6636631,94	593176,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00			
15	6636632,86	593174,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00			
16	6636633,63	593172,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,01			
17	6636634,24	593170,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,01			
18	6636634,556	593169,512	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,37			
19	6636634,7	593168,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,63			
20	6636634,78	593168,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,86			
21	6636634,69	593167,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,86			
22	6636634,44	593166,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,87			
23	6636634,03	593165,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,87			
24	6636633,49	593164,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,86			
25	6636632,83	593164,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,87			
26	6636632,07	593163,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,87			
27	6636629,47	593163	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,76			
28	6636626,77	593162,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,77			
29	6636619,75	593161,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,11			
30	6636606,452	593159,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,47			

31	6636602,9	593162,76	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	5,06	
32	6636575,563	593148,156	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,99	
33	6636572,351	593150,423	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,93	
34	6636557,04	593161,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,74	
35	6636560,504	593162,856	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,83	
36	6636564,244	593164,612	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,13	
37	6636551,531	593173,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,56	
38	6636548,8	593172,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,02	
39	6636546,05	593171,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,04	
40	6636539,68	593176,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,51	
41	6636533,43	593180,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,35	18,62
42	6636525,34	593183,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,66	
43	6636505,89	593197,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,82	
44	6636484,94	593212,11	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,66	
45	6636508,02	593245,07	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,24	
46	6636532,35	593218,66	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,91	



Nesodden kommune

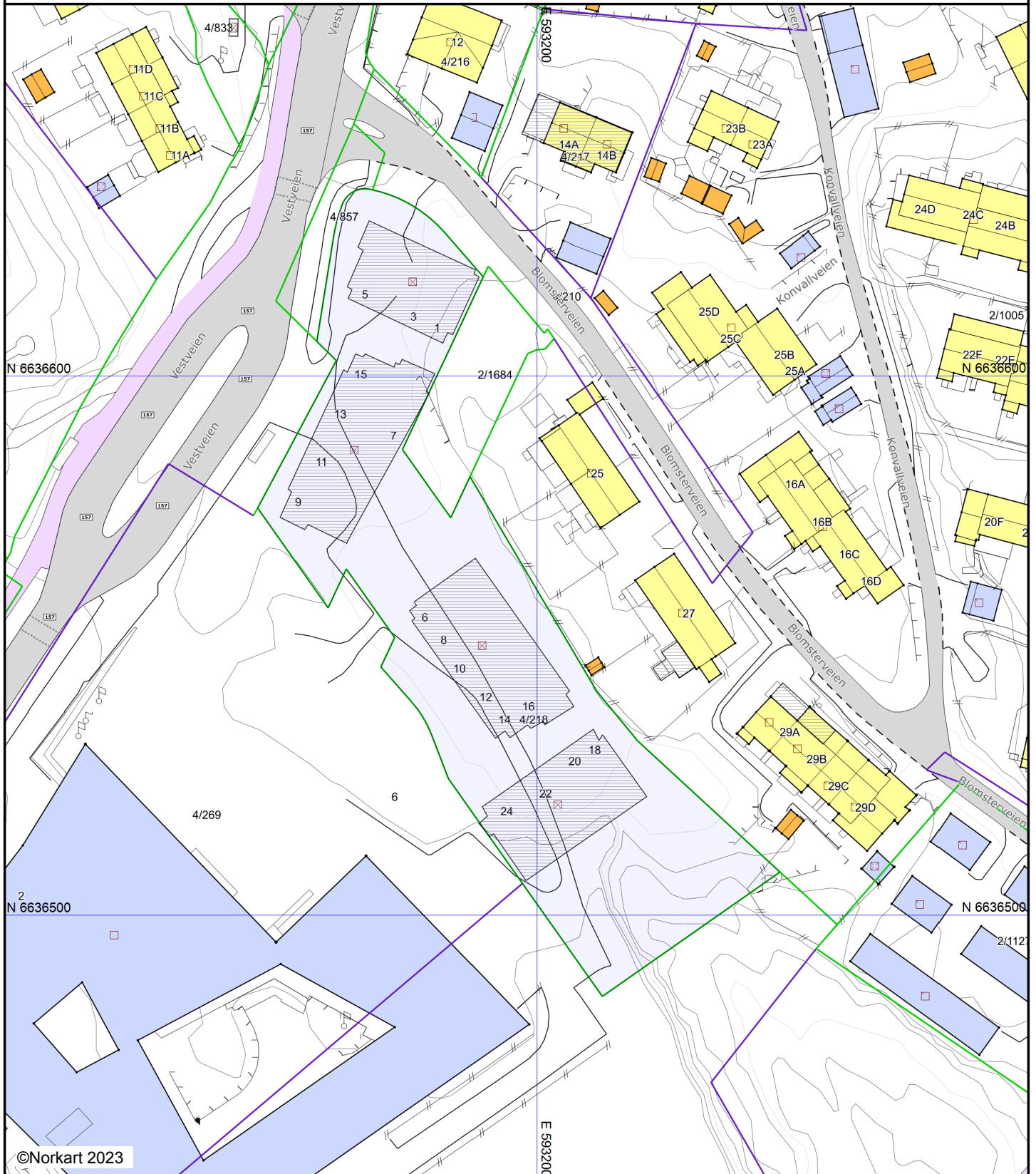
Grunnkart

Eiendom: 4/218/0/32
Adresse: Tangentoppen 7
Dato: 12.06.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32

	Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm		Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm		Eiendomsgr. omtvistet		Hjelpelinje vannkant
	Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm		Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm		Hjelpelinje veikant		Hjelpelinje fiktiv
	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm		Eiendomsgr. usikker nøyaktighet		Hjelpelinje punktfeite		



©Norkart 2023

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 29.04.24 Side 1 av 2

Sameiet Tangentoppen	Vår ref.:	2507/32	Fødselsdato eier:	06.12.1958
Tangentoppen 7	Type:	Boligsameie		
1452 NESODDTANGEN	Eiere:	Ketil Johansen		
Organisasjonsnr: 931 455 419	Seksjonsnr:	32		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 707

Felleskostnader:	Akonto varme	1 682
	Felleskostnader	2 385
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	390
Objekt:	Garasje plass (25071 - 32)	250

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.: 0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.: 0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Saulius Viburys
Adresse: Tangentoppen 16
Postnr/-sted: 1452 NESODDTANGEN
Telefon: Mob.: 93266906
E-post: kejoan@online.no

5: Restanse felleskostnader pr. 29.04.2024

Utestående saldo:	9 414		
Felleskostnader:	9 414	Restanse:	9 414
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2023

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	157
Annen formue:	16 879	Utgifter:	0	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 32	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2023
Gårds/bruksnr: 4/218 - seksjon:32
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP5085549
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.06.2023	Første innflytting:	15.06.2023	SSBnr:	H0401
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 29.04.24 Side 2 av 2

Sameiet Tangentoppen	Vår ref.:	2507/32	Fødselsdato eier:	06.12.1958
Tangentoppen 7	Type:	Boligsameie		
1452 NESODDTANGEN	Eiere:	Ketil Johansen		
Organisasjonsnr: 931 455 419				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Hus B
Fasiliteter:			

Parkeringsplassene er organisert i egen næringsseksjon, organisert i et tingsrettslig sameie med egne vedtekter. Parkeringsseksjonen er seksjonsnummer 64, som består av 55 ideelle sameieandeler, som tilsvarer antall parkeringsplasser

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2024

Sameiet Tangentoppen

Mandag 08.04.2024 kl. 20:00

Tangenten, auditoriet

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Tangentoppen

Tid og sted: Mandag 08.04.2024 kl. 20:00 - Tangenten, auditoriet

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Justering av budsjett for 2024
- 5.2 Tangentoppen AS gir en kort orientering av status
- 5.3 Ordensregler
- 5.4 Markiser
- 5.5 Innsamlingspunkt for glass og metall
- 5.6 Styremedlemmer
- 5.7 Forlenge periode for inntil 2 styremedlemmer

6 Valg

- 6.1 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet for 2023 følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 96.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Justering av budsjett for 2024

Gjennomgang av budsjett for 2024 med endringer

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5.2 Tangentoppen AS gir en kort orientering av status

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5.3 Ordensregler

Ordensreglene (vedlegg), er basert på generelle ordensregler og tilpasset til Sameiet Tangentoppen.

Forslag til vedtak: Husordenreglene vedtas i helhet som foreslått, endringer av enkelt paragrafer gjøres ved neste årsmøte etter at vi har mer erfaring med hvordan de fungerer.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas

5.4 Markiser

I henhold til Sameiets Vedtekter må årsmøtet godkjenne generell utforming av markiser og lignende som påvirker utseendet til bygningene.

Vi har innhentet et forslag (vedlegg) til en felles utforming og farge på markiser som boligseksjonene selv kan bestille fra foretrukket leverandør. De foresatte markisene følger indre kant av balkongene for å ikke skygge unødig for naboer, samtidig kan de

vinkles (sveiv) for å gi bedre solskjerming ved lav kveldssol.

Dette gir de seksjoner som ønsker det en mulighet til å bestille markise som er godkjent av Sameiet og gir en samordnet utforming. Den enkelte sameier bestiller markise selv hos Lady Solskjerming.

Lady Solskjerming er samme firma som er benyttet på screens i Sameiet, og de som ønsker screens kan fremdeles bestille dette her.

Forslag til vedtak: Tilbudet fra Lady Solskjerming brukes ved bestilling av markiser på boligseksjonene:

- De som ønsker markise bestiller dette selv hos Lady Solskjerming AS
- Bredde på markisen kan velges individuelt, kan kjøres ut max. 1,6m
- Markisen kan vinkles med sveiv, d.v.s. man kan individuelt tilpasse vinkelen for best mulig solskjerming.
- Plassering langs innerste balkongkant på balkongen over. toppetasjene bruker overbygget.
- Markiseduk: Sandalux 94/97 (grå)

Styrets innstilling: Forslaget vedtas

5.5 Innsamlingspunkt for glass og metall

Forslagsstiller: Bård Aspen.

Bytt ut en av avfallsdunkene for papirinnsamling med en avfallsdunk for glass og metall. Dette tiltaket kan bidra til at det blir kastet mindre glass og metall i restavfallsdunkene.

Forslag til vedtak: Bytt ut en av avfallsdunkene for papirinnsamling med en avfallsdunk for glass og metall.

Styrets innstilling: Forslaget avvises

Utsifting av eksisterende container vil komme på ca kr 100 000.-, alternativt få en container på bakken til ca. 50 000.-

- Det er offentlig innlevering av glass og metall på andre siden av gaten ved Tangen senter.
- Endring av kapasitet for papirinnsamling,, kan endre renovasjonskostnad for Sameiet.
- Når næringslokalene er tatt i bruk, trenger vi hele kapasiteten til dagens papir innsamling.

5.6 Styremedlemmer

Forslagsstiller: Bård Aspen

Kun personer som har folkeregistrert adresse og fysisk bor i Tangentoppen sameiet, bør være kvalifiserte til å inneha styreverv i sameiet. Dette vil sikre at styremedlemmene har en direkte interesse i sameiets drift og at de er kjent med sameiets utfordringer og behov.

Begrunnelse

Styret i et sameie har en viktig rolle i å forvalte sameiets interesser og ta beslutninger

på vegne av alle sameierne. For å sikre at styret fungerer effektivt og tar avgjørelser som er i tråd med sameiets beste, er det nødvendig å ha styremedlemmer som har en reell tilknytning til sameiet.

Folkeregistrerte sameiere, som bor på Tangentoppen, har førstehåndskunnskap om sameiets område, nabolag og lokale forhold. Det er mer sannsynlig at de er mer engasjert i sameiets utvikling og trivsel. Folkeregistrerte sameiere har en økonomisk interesse i sameiet og er derfor mer motivert til å ta ansvar for sameiets eiendom og fellesarealer. De føler også en større forpliktelse til å følge sameiets vedtekter og regler.

Når styremedlemmer er folkeregistrert og bor på Tangentoppen, skaper det større tillit blant sameierne, og det gir også større åpenhet, da sameierne kjenner hverandre og kan følge med på styrets arbeid. De kan også raskere respondere på utfordringer og ta beslutninger som gagnar sameiet på en god måte. Dette bidrar til en mer effektiv drift og bedre sameieropplevelse. Ved å begrense styrets medlemmer til folkeregistrerte sameiere, styrker vi sameiets fellesskap og sikrer at styret arbeider til beste for alle sameierne.

Forslag til vedtak: Kun personer som har folkeregistrert adresse og fysisk bor i Tangentoppen sameiet kan ha styreverv i sameiet.

Styrets innstilling: Forslaget avvises.

- Styret velges av årsmøtet, som sikrer at de som velges representerer sameierenes interesser.
- Styrets representant fra næringsseksjonene, vil høyst sannsynlig ikke bo på Tangentoppen.
- Alle som eier en eller flere seksjoner i Sameiet, må kunne velges til Styret.
- Forslaget krever endring av Sameiets Vedtekter (paragraf 7.1), noe som krever 2/3 flertall.
- Forslaget er en begrensning i forhold til Eierseksjonsloven §55 hvor eneste krav er at styremedlemmet er myndig.

5.7 Forlenge periode for inntil 2 styremedlemmer

Vi har nå et styre som er valgt for 2 år, det betyr at det er en mulighet for at hele styret skiftes ut neste år. For å unngå dette, foreslår styret at inntil to av styremedlemmene kan forlenge perioden med 1 år, ved valget i 2025.

Forslag til vedtak: Ved valget i 2025 kan inntil 2 medlemmer av det sittende styret forlenge perioden med ett år. Forlengelsen må godkjennes av årsmøtet for hvert av styremedlemmene.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Saulius Vibury
Styremedlem, Olav Rygh
Styremedlem, Odd Roar Gilinsky
Styremedlem, Heidi C. M Birkeland
Styremedlem, Ketil Johansen
Varamedlem, Neil George Cherian

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem velges for 1 år av gangen.

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	728 834	0
B. Endring arbeidskapital	728 834	0
C. Arbeidskapital	728 834	0
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 529 608	0
Kortsiktig gjeld	-800 774	0
C Arbeidskapital	728 834	0

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Sameiet Tangentoppen

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 212 432	0	2 025 000	1 897 000
Sum leieinntekt		1 212 432	0	2 025 000	1 897 000
Sum inntekt		1 212 432	0	2 025 000	1 897 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad		0	0	13 536	13 536
Styrehonorar		0	0	96 000	96 000
Driftskostnad					
Energikostnad		22 787	0	200 000	200 000
Kostnad eiendom/lokaler	2	79 010	0	250 000	250 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.		0	0	8 000	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	3	28 653	0	15 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	4	115 553	0	509 000	519 000
Revisjonshonorar		6 823	0	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		35 667	0	107 000	113 000
Andre honorar		0	0	56 000	59 000
TV/bredbånd		85 500	0	229 000	240 000
Forsikringer		120 761	0	225 000	225 000
Andre kostnader		493	0	6 000	8 000
Sum kostnad		495 245	0	1 720 536	1 753 536
Driftsresultat		717 187	0	304 464	143 464
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		11 647	0	0	0
Netto finansposter		-11 647	0	0	0
Årsresultat		728 834	0	304 464	143 464
Overført sameiekapital		728 834	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		728 834	0	0	0

Balanse 2023 Sameiet Tangentoppen

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kostnader til avregning		223 108	0
Andre kortsiktige fordringer		935	0
Forskuddsbetalte kostnader		49 082	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 256 482	0
Sum omløpsmidler		1 529 608	0
SUM EIENDELER		1 529 608	0

Balanse 2023 Sameiet Tangentoppen

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		728 834	0
Sum opptjent egenkapital		728 834	0
Sum egenkapital	5	728 834	0
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		15 076	0
Leverandørgjeld		72 442	0
A konto til avregning		447 556	0
Annen kortsiktig gjeld		265 700	0
Sum kortsiktig gjeld		800 774	0
Sum gjeld		800 774	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 529 608	0

Sted: _____

Dato: _____

Saulius Viburyš
Styreleder

Odd Roar Gilinsky
Styremedlem

Ketil Johansen
Styremedlem

Heidi C. M Birkeland
Styremedlem

Olav Rygh
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Sameiet er stiftet 20.04.2023. Drift av selskapet fra 01.06.23. Felleskostnader ble utfakturert fra juni 2023.

På grunn av utfakturerings første i juni 2023 vil det være store avvik mellom oppsatt budsjett som gjelder for hele året og regnskap.

Sameiet består av 64 enheter.

Eiendommen er oppført på gnr 4, bnr 218 i Nesodden kommune. Areal utgjør 4 633,6 kvm.

Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring, polise nummer SP5085549.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner varme, og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».

Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	727 439	0
3609 Leie parkering	47 237	0
3610 Sameieinnbetalinger	303 202	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	134 554	0
Sum	1 212 432	0

Note 2 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6341 Brannalarm	8 476	0
6361 Fast renhold	21 963	0
6364 Matteleie	1 071	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	47 500	0
Sum	79 010	0

Note 3 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6525 IT utstyr	13 627	0
6540 Inventar	6 186	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 710	0
6552 Driftsmateriell	4 130	0
Sum	28 653	0

Note 4 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6611 Vedlikehold heiser	21 803	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	93 750	0
Sum	115 553	0

Note 5 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	0	728 834	728 834
Sum opptjent egenkapital	0	728 834	728 834
Sum egenkapital	0	728 834	728 834

Resultat og balanse med noter for Sameiet Tangentoppen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Tangentoppen

Styreleder	Saulius Viburys (sign.)	26.03.2024
Styremedlem	Olav Rygh (sign.)	26.03.2024
Styremedlem	Heidi C. M Birkeland (sign.)	25.03.2024
Styremedlem	Ketil Johansen (sign.)	25.03.2024
Styremedlem	Odd Roar Gilinsky (sign.)	25.03.2024

Årsmelding 2023 - Sameiet Tangentoppen

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Saulius Viburys
Styremedlem, Olav Rygh
Styremedlem, Odd Roar Gilinsky
Styremedlem, Heidi C. M Birkeland
Styremedlem, Ketil Johansen
Varamedlem, Neil George Cherian

Styret i Sameiet Tangentoppen består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Tangentoppen er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Tangentoppen ligger i Nesodden kommune, og har organisasjonsnummer 931455419. Sameiet Tangentoppen består av 49 boliger og 15 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Tangentoppen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5085549. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Tangentoppen har valgt systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Dette vil bli implementert i 2024

Styrets arbeid

Styre ble valgt 14. juni og holdt sitt første styremøte 14. august.

Siden da har vi hatt 10 styremøter og løpende oppfølging av feil og mangler på fellesområdet.

Følgende roller er fordelt:

Saulius Vibyrys: Leder

Heidi Birkeland: HMS

Ketil Johansen: Tekniske fellesanlegg

Odd Gilinsky: Sekretær, Økonomi, IT

Olav Rygh: Næring

Styret bruker USBL sin plattform for styrearbeid og logger vår aktivitet kun digitalt. Det har pågått arbeid fra dag en med anskaffelse av serviceavtaler og per nå har vi de fleste og viktigste avtalene på plass. Vi står fremdeles uten generell vaktmester tjeneste, mens snøbrøyting av Sameiets fellesarealer er på plass.

Elbillading tok tid å få etablert men er nå i full drift med ekstern avregningstjeneste.

Det har vært relativt lite saker fra beboerne som har blitt meldt inn til behandling, men en god del kommunikasjon mellom sameiere og styre angående mindre eller større påkjenninger vi har opplevd pga. forsinkelser ved ferdigstilling eller feil og mangler ved utførelse.

Styret har hatt og har tett dialog med utbygger og med entreprenør. Vi forsøker så godt vi kan å få tiltak på plass, bidrar med prioriterings rekkefølge og går felles befaringer med utbygger og entreprenør. Fellesarealene ble overtatt sent på høsten med en mangelliste som følges opp.

Generelt har styret vært gjennom en arbeidskrevende periode, men ser frem til tiden som kommer. Det er avtalt møte med Olivia for å starte opp dyrking av grønne arealer på takene. Vi håper sameiere blir engasjert og vi i felleskap bidrar til enda større trivsel i Sameiet Tangentoppen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2024

	Konto	Budsjett	Bolig	Næring	Kommentar
Inntekter					
Innkrevde felleskostn. Drift (næring)	3600	444 031		444 031	Inntekt fra næring 30% av felles utgifter + etterfakturert for 2023
Innkrevde felleskostn. Drift (bolig)	3600	1 236 000	1 236 000		Uendret mnd felleskost
Akonto varme	2990	500 000	350 000	150 000	Nøkkelfordelt 70/30
Leie parkering	3609	177 000	104 400	72 600	33*Bolig, 14*Næring, 6*(30/70 Bolig/Næring) à kr 250,- * 12 mnd
Sameieinnbetalinger	3610				Kapitalinnkreving ved 1.gangs innflytting. Engangsinnpekt.
Leietillegg Kabel-TV/internett	3620	200 000	200 000		Kan reduseres til 340 pr. Mnd
Inntekt totalt		2 557 031	1 890 400	666 631	
Kostnader					
Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	5330	96 000	67 200	28 800	
Arbeidsgiveravgift	5400	13 536	9 475	4 061	
Strømkostnad VV og sentralvarme	6200	500 000	350 000	150 000	Motregnes mot 2990 Akonto varme (ikke en fellesutgift)
Strømkostnad fellesarealer, heis, og elbil	6210	100 000	70 000	30 000	Måler: 707057500017329478 Elbil avregnes direkte
Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	6310	100 000	70 000	30 000	
Brannalarm	6341	15 000	10 500	4 500	
Fast renhold	6361	100 000	100 000		
Andre driftskostnader	6390	25 000	25 000		Sesong, dugnad, garasje, ...
Snømåking/strøing/feiling	6391	180 000	126 000	54 000	
Leie av datautstyr	6420	8 000	8 000		Helse, miljø og sikkerhet.
Verktøy, redskaper, og møbler	6500	100 000	100 000		Øket i 2024 til oppstart.
Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	6551	10 000	10 000		
Vedlikehold bygg	6601	50 000	35 000	15 000	Serviceavtaler
Vedlikehold VVS	6602	75 000	52 500	22 500	Serviceavtaler
Vedlikehold heiser	6611	80 000	56 000	24 000	Serviceavtaler
Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	6613	150 000	105 000	45 000	Serviceavtaler
Egenandel forsikring	6630	10 000	10 000		Egenandel pr skade
Avsetning fremtidig vedlikehold	6660	160 000	112 000	48 000	
Revisjonshonorar	6700	7 000	4 900	2 100	
Forretningsførerhonorar	6710	113 000	79 100	33 900	
Tilleggstjenester forretningsfører	6714	30 000	30 000		
Tilleggstjenester forretningsfører	6714	29 000	29 000		
Avgifter TV / Bredbånd	6951	200 000	200 000		
Forsikringspremier	7500	225 000	157 500	67 500	
Betalingskostnader	7770	1 000	1 000		
Omkostninger innkreving	7773	2 000	2 000		Klare Finans
Andre kostnader	7790	20 000	20 000		
Utgifter totalt		2 399 536	1 840 175	559 361	
Resultat		157 495	50 225	107 270	Resultat for Næring skyldes etterfakturering for 2023

ORDENSREGLER FOR SAMEIET TANGENTOPPEN

§1. GENERELT

1.1 Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av seksjon- og fellesareal for å fremme et godt miljø og trivsel i Sameiet.

1.2 Sameieren, eventuelt som utleier, er ansvarlig for at de til enhver tid gjeldende ordensregler blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten og andre fellesområder.

1.3 Sameiets vedtekter er overordnet ordensreglene

§2. ALMINNELIG RO OG ORDEN

2.1 Det skal være alminnelig ro i sameiet mellom kl. 22:00 og 07:00. Eventuell støy og bråk utover disse tidene skal nabovarsles i god tid.

2.2 Håndverksarbeider og andre aktiviteter som medfører vesentlig støy må legges mellom kl 08:00 og kl 18:00 på hverdager, og mellom kl 10:00 og kl 18:00 på lørdager. På søndager og helligdager er aktivitet som medfører støy forbudt.

2.3 Alle fellesarealer skal holdes i god orden. Fellesarealer skal etterlates i samme eller bedre stand som de var før bruken. Alle har plikt til å bidra til at fellesarealene er ryddige.

2.4 Inngangspartiet, kjellertrappen samt kjellergang skal ikke benyttes til hensetting av privat utstyr.

2.5 I fellesarealene i hver etasje kan det ikke settes private gjenstander som hindrer adgang, rullestoler og rømning. Leiligheter med svalgang kan bruke arealet utenfor sin dør til et lite bord/storer og blomster, så lenge det ikke er til hinder.

§5.BALKONGER

5.1 Tøy, sengetøy, gulvtepper og liknende skal ikke henges til lufting eller tørk over balkongrekkverket. Det skal heller ikke bankes eller ristes sengetøy, tepper etc. på balkongen eller ut av vinduene fordi støv og smuss sjenerer naboileiligheter.

5.2 På balkongene skal det ikke plasseres gjenstander som kan virke skjemmende og/eller være til sjenanse for naboene. Det gjelder oppbevaring av møbler, utstyr, og annet som ikke naturlig hører hjemme der.

5.3 Utvendig antenne/parabol tillates ikke oppsatt.

§6. SIKKERHET

6.1 Inngangsdører fra garasjekjeller, til inngangspartier (1. etasje), og til svalganger skal alltid holdes låst. Garasjeport m/dør skal være lukket/låst. Tilsvarende må dører til felles bodarealer og sykkelparkering holdes låst. Uvedkommende skal ikke gis adgang.

§7. SKILT

7.1 Nye ringeklokkeskilt bestilles gjennom styret.

7.2 Sameierne er pliktige selv å sørge for skilt på postkasse slik at de er synlig for postlevering. Det innebygde postkasseskiltet skal benyttes, skilt og lapper skal ikke limes på postkassene.

§8. HUSDYR

8.1 Husdyrhold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere.

8.3 Hunder og katter skal alltid være i bånd i ganger og øvrige fellesarealer inne/ute. Lekeplassen skal ikke brukes til lufting av husdyr.

8.4 Overholdes ikke foranstående regler, kan dyret forlanges fjernet med tre-3-måneders varsel.

§9. RØYKING/SNUS

9.1 Røyking er ikke tillatt i kjeller, inngangspartier (svalgangene), trappeløp, heis eller heisganger. Det kan kun røykes ute på takterrassene, men hensyn skal vises til andre som benytter seg av terrassene. Sneiper og brukte snus skal ikke kastes på fellesarealer.

§10. INDIVIDUELT VEDLIKEHOLDSANSVAR

10.1 Sameier har ansvar for forsvarlig vedlikehold av egen leilighet. Dette gjelder også kunnskap om hvordan brannvarslings- og sprinklersystem fungerer, og hvordan man skruer av stoppekran i tilfelle vannlekkasjer.

§11. GARASJEKJELLER

11.1 Sykler kan kun settes på anviste plasser i sykkelrom i kjeller. Alle sykler bør være låst, og parkering av sykler skjer på eget ansvar. Sykler bør merkes med navn eller leilighetsnummer.

11.2 Sykkelrom skal kun brukes til oppbevaring av sykler som er i bruk, styret kan iverksette tiltak for å fjerne hensatte gjenstander og sykler.

11.3 Garasjeplassene er 5.0 meter lange, parkerte biler skal ikke stikke utover tildelt plass.

11.4 Gjesteplasser er kun til bruk for gjester, dvs. Sameiets beboere må parkere på egne plasser.

§12. SØPPELHÅNDTERING

12.1 Avfallsanlegg skal kun brukes for avfall fra husholdningene.

12.2 Husk sortering. Papp/papir kastes i egne containere. De må brettes slik at det tar minst mulig plass i containeren.

12.3 Avfall skal ikke etterlates ved containere, eller settes i oppganger eller svalgang.

§13. TAKTERRASSER

13.1 Takterrassene er ment til felles bruk og glede for alle beboere. Hensyn skal derfor alltid tas til andre som bruker terrassene.

13.2 All skade som påføres felleseiendom på terrasser skal erstattes av den eller de sameiere som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den sameier som har gitt vedkommende adgang til området.

13.3 Alle møbler på takterrassene er til felles bruk av alle beboere.

13.4 Dersom noen ønsker å benytte takterrasser til spesielle anledninger hvor det skal samles mange mennesker, skal styret bli informert om dette for eventuelt å gi sin godkjennelse

§14. GRILLER

14.1 Det skal vises hensyn til naboer ved bruk av grill. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill på balkonger, og i den utstrekning dette skjer uten sjenanse for naboene. På takterrasser kan det benyttes gassgrill. Dette av branntekniske hensyn.

14.2 Bruk av kullbasert griller ikke tillatt brukt i sameiet.

14.3 Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale, og dessuten skal man ha vann/brannslukker for hånden.

14.4 Det er lov å oppbevare maks 1 stk. beholder inntil 10 kg på takterrassen. Det er under ingen omstendigheter lov å lagre gass i kjellerboden uansett størrelse på beholderen.

§ 15 SKADER, FEIL OG MANGLER

15.1 Oppdages det skader, feil eller mangler på sameiets eiendom, skal det straks meldes fra om dette til styret.

15.2 Oppdages det skadedyr, sopp eller andre vesentlige skader i en leilighet som kan medføre skade på sameiets eiendom, skal beboeren straks melde fra til styret. Beboeren skal snart som mulig sørge for å utbedre forholdet.

§ 16. BRUDD, KLAGER OG ANDRE HENVENDELSER

16.1 Klager på andre beboere for brudd på ordensreglene skal som regel først tas opp med vedkommende som bryter ordensreglene. Hjelper ikke dette, skal skriftlig klage rettes til styret.

16.2 Klager og andre henvendelser skal kun skje skriftlig (papir eller epost).

Ta kontakt med: Kevin Kirkhaug
Mob: 976 976 52 / E-post: kk@lady.no

Tangentoppen

Lady Solskjerming er valgt som leverandør av utvendig solskjerming gjennom RUTA entreprenør på Tangentoppen. Utvalgte leiligheter har fått levert og montert solskjerming i løpet av byggeperioden for og tilfredstille et innklimamiljø.

Produkter for utvendig solskjerming:

ZIP-Screen til vinduer/dører

Modell: Lady RS Classic 95, Zip-Screen, Rund kassett
ZIP – 100% tett mellom skinne og duk.
Stativ: RAL 7021, Sort-Grå arkitekt valgt stativ farge.
Betjening: Somfy IO-motor m/mulighet for app-styring.
Duk: Sergè 600 glassfiber. Farge 117 101.
Duken hindrer sjenerende sol og holder ca.95% av varmen ute.
Utsyn fra innsiden er meget godt grunnet ett enhetlig mønster i duken.
Hindrer innsyn fra utsiden. Dette avhenger av lysforholdene ute/inne.

Terrasse Markise til balkonger

Modell: Lady Dovre Terrasse Markise
«Fleksiarmer» - mulighet til å justere vinkel på armene med sveiv.
Stativ: RAL 7016 - Antrasitt
Betjening: Somfy IO-motor m/mulighet for appstyring.
Levert med vindsensor i sort, fastmontert på markisen.
Duk: Ikke bestemt enda.

Produkt	Størrelse	Inkludert	Pris	Velg
Terrasse Markise	3000x1600	Vindsensor, fjernkontroll, Koblet til lampe med stikk kontakt.	24 469,-	
Terrasse Markise	3500x1600	Vindsensor, fjernkontroll, Koblet til lampe med stikk kontakt.	25 800,-	
Terrasse Markise	4000x1600	Vindsensor, fjernkontroll, Koblet til lampe med stikk kontakt.	27 197,-	
Terrasse Markise	4500x1600	Vindsensor, fjernkontroll, Koblet til lampe med stikk kontakt.	29 197,-	
Terrasse Markise	5000x1600	Vindsensor, fjernkontroll, Koblet til lampe med stikk kontakt.	30 606,-	
Terrasse Markise	3000x2100	Vindsensor, fjernkontroll, Koblet til lampe med stikk kontakt.	25 506,-	
Terrasse Markise	3500x2100	Vindsensor, fjernkontroll, Koblet til lampe med stikk kontakt.	26 964,-	

Automatikk og tilbehør:

Somfy TaHoma Switch

kr 3 500, -

App-Styring i ekte, kompakt teknologisk hendig format. Styrer programmeringen og overvåkingen av alle enheter i hjemmet ditt. Tilgjengelig over Internett, via en datamaskin, smarttelefon eller et nettbrett.

Somfy Sunis Wirefree IO solsensor

kr 2 750,-

Trådløs solsensor som drives av 2 stk LR06 batterier.

Fin å bruke sammen med screens.

Fjernkontroll følger med for betjening av Auto/Manuell på sensor.

Ved bestilling av Tahoma, programmeres Sunis mot Tahoma istedenfor fjernkontroll.

Screens på ulike himmelretninger krever en sensor pr. fasade.

Ikke anbefalt sammen med markiser.



Alle priser er inklusiv montering, og inklusiv mva.

Elektrisk montasje:

Elektrisk montasje og tilkopling er ikke med i prisen eller leveransen, da dette må utføres av autorisert elektriker. Med mindre annet er beskrevet.

FORBEHOLD: Ovennevnte tilbud er basert på kontinuerlig montasje. Avbrudd som ikke skyldes Lady Solskjerming AS blir å belaste etter regning.

Ellers gjelder våre standard salgs- og leveringsbetingelser som er en del av dette tilbudet.

Vi håper tilbudet er tilfredsstillende og vil vie en eventuell bestilling vår største oppmerksomhet.

Med vennlig hilsen

Lady Solskjerming AS

Kevin Kirkhaug

Prosjektleder

Mobil: 976 976 52 / E-post: kk@lady.no

Salgs- og leveringsbetingelser Lady Solskjerming AS

1. Anvendelse

Disse salgs- og leveringsbetingelser gjelder ved ethvert salg fra Lady Solskjerming AS (i denne kontrakten kalt Selger) og forbruker (i denne kontrakten kalt Kjøper).

2. Bestilling/avbestilling

Leveransens omfang er beskrevet i tilbudet/ordren. Alle endringer eller tillegg må være skriftlige for å være gyldige. Nødvendige tilleggsytelser som ikke er spesifisert, blir fakturert etter selgers til enhver tid gjeldende priser. Hvis Kjøper ihht forbrukerkjøpsloven §41 avbestiller ordren før produksjon, plikter Kjøper å betale 25% av kjøpesummen inkludert mva. og montering som oppgjør for kostnader og tap Selger blir påført. Ved avbestilling av varer som er satt i produksjon skal Kjøper betale kjøpesummen i sin helhet. Dersom Kjøper har ønsket om endring av ordren slik som mål, farger o.l. etter ordretidspunktet, vil dette kunne medføre merkostnader som må dekkes av Kjøper.

3. Angrerett

Iht. angrerettlovens §22 e er Selger herved unntatt fra angreretten.

4. Levering

Våre leveringstider kan variere mye med sesong og produkttype. Våre normale leveringstider er 2-3 uker for innvendig solskjerming, 4-6 uker for utvendig solskjerming, og 4-10 uker for pergolaløsninger. Dersom produktet skal monteres av Selger, må det påregnes ytterligere 1-3 uker. Dersom leveransen inneholder skaffeverar, eller om profiler skal lakeres i farger utenom våre standardfarger, så kan leveringstiden være ytterligere 1-2 uker. Leveringstiden regnes fra forhåndsbetaling er mottatt. Ved ordre hvor det ikke kreves forhåndsbetaling regnes leveringstiden fra ordren er registrert av Selger. Ved forsinkelser kan ikke Kjøper gjøre krav på erstatning eller prisreduksjon. Uansett årsak til forsinkelsen er Selger ikke ansvarlig for Kjøper sitt indirekte tap.

Alle ordrer leveres samlet. Dersom Kunden ønsker delvis levering påløper tilleggs kostnader i henhold til Selgers til enhver tid gjeldende prisliste. Dersom Selger varsler at han er klar til å levere/montere, men det er omstendigheter på Kundens side som er årsak til at levering/montering likevel ikke kan skje, anses levering skjedd.

5. Forsinket levering – fritakelse

Som fritakelsesgrunn regnes enhver omstendighet utenfor Selger sin kontroll, som vanskeliggjør eller forsinker leveringen, både når slike hindringer er generelle og når de rammer Selger selv, kan Selger helt eller delvis heve salget. Hvis forholdene har midlertidig karakter, kan Selger kreve leveringstiden utsatt uten at ansvar for eventuelle kostnader som måtte oppstå for Kjøper som følge av dette.

6. Tvister

Enhver tvist som springer ut av denne avtalen skal avgjøres ved Selgers vernetting. Alle tvister skal avgjøres i henhold til norsk rett.

7. Reklamasjon og mangler

Kjøpers rettigheter ved feil/mangler reguleres av norsk lovgivning. Reklamasjonsfristen på slitedeler som f.eks. snorer, elektronikk etc. er 2 år fra leveringstidspunktet. For øvrige deler av produktet/andre produkter er reklamasjonsfristen 5 år fra leveringstidspunktet. Reklamasjonen skal registreres på eget skjema som finnes på Selgers hjemmeside www.lady.no. All informasjon skjemaet krever må fylles inn av Kjøper for at reklamasjonen skal behandles av Selger, dette inkludert bilder/video.

Reklamasjonen må fremmes innen rimelig tid, det vil si så snart mangelen blir oppdaget eller burde blitt oppdaget. Ved reklamasjon på innvendige produkter med snap-beslag må Kunden sende eller levere produktet til Selger.

Dersom Kjøper påpeker feil/mangler til Selger skal Kjøper allikevel overholde betalingsvilkårene. Segler gir Kjøper rett til å holde igjen inntil 10% av totalsummen på ordre til feilen/mangelen er utbedret. Det gjøres oppmerksom på at Selger har rett til å avhjelpe mangler, og at Selger ikke er ansvarlig for kostnadene dersom Kunden iverksetter tiltak for å rette mangelen på egenhånd.

8. Montering

Kunden plikter å medvirke til at produktet kan leveres/monteres, herunder sørge for nødvendig tilkomst og tilgang til strøm. Det er Kundens ansvar å påse at bygningskonstruksjonen gir normale muligheter for feste, uten spesielle behov for forsterkninger/opprettinger.

Ved alle monteringer skal det være ryddet, og montør skal ha fri tilgang. Ved montering skal montør ha lett adgang frem til monteringssted. Snø, hindringer e.l. må være ryddet. Dersom nevnte monteringsforutsetninger ikke er oppfylt/til stede, vil Kjøper bli belastet for tilleggstid og materiell til standard satser.

Montering inkluderer ikke tetting mot vegg/tak eller imellom produkter.

Ved montering av motoriserte produkter vil Selger kun programmere indre og ytre endestopp. All annen programmering utføres av Kunden. Selger kan utføre annen programmering mot vederlag. Etterjustering motorer/sensorer må påregnes, da duker strekker seg og solverdier endrer seg med årstidene. Selger kan utføre slik etterjustering mot vederlag.

Alle elektriske tilkoblinger må utføres av autorisert elektriker, og omfattes ikke av avtalen dersom ikke noe er tydelig spesifisert i selve ordren. Ved leveranser som inneholder motorer, fjernkontroller og automatikk (sol/vindsensor etc.), vil Selger levere nødvendig koblings- og installasjonsskjema for elektrisk tilkobling. Det er Kundens ansvar å sørge for at dokumentasjonen er tilgjengelig for elektriker som skal utføre tilkopling.

Montering og installasjon av Selgers produkter skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende sikkerhetsbestemmelser, herunder EU's standard EN13120:2009+A1:2014 «Internal blinds»-protection from strangulation hazards – Requirements and Test methods for safety devices.

9. Betalingsvilkår

Alle ordrer under kr. 10.000,- betales av Kunden ved henting/montering. Ved ordre over kr. 10.000,- skal Kunden betale 50% av kjøpesummen på forhånd. Resten betales ved henting/montering. Ved ordre over kr. 100.000,- betales 50% av kjøpesummen på forhånd, 25% når varen er ferdig produsert og klar for levering/montering, og 25% ved henting/montering. Betaling skjer ved hjelp av mobil bankterminal eller med Vipps.

Dersom det sendes en slutfaktura, er betalingsfristen i alle tilfeller 10 dager fra fakturadato. Ved tilsendt faktura kommer det et tillegg på kr. 300,-

Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter og purregebyr i henhold til den enhver tid gjeldende lovgivning.

Ved manglende innbetaling av forskudd innen 30 dager anses ordren som avbestilt og avbestillingsgebyr vil bli fakturert jfr. Pkt. 2.

Kunden har ikke rett til å motregne Selgers krav på kjøpesummen med omtvistede motkrav knyttet til samme eller andre leveranser. Selger forbeholder seg retten til å gjennomføre kredittsjekk av Kunden. Dersom det foreligger kredittanmerkninger, kan Selger velge å gå fra avtalen.

10. Salgspant

Varene leveres med salgspant i henhold til panteloven §3-14 til §3-22, så langt disse bestemmelsene rekker. Dette innebærer at Selger beholder eiendomsretten til de leverte varer inntil kjøpesummen med tillegg av eventuelle renter og omkostninger er betalt i sin helhet.

11. Referansebilde

Kjøper godkjenner at Selger fritt kan bruke bilder eller film av Selgers produkter montert på Kjøpers bolig til egen markedsføring.

12. GDPR – Personvernerklæring

Kjøper samtykker til at Lady Solskjerming AS kan innhente, lagre og bruke Kjøpers personopplysninger for å kunne utføre de oppgaver og tjenester som er pålagt i henhold til lov, forskrifter og/eller avtale. Behandling av personopplysningene skal skje innenfor rammen av en til hver tid gjeldende lov og forskrift, og Kjøper kan rette henvendelse om, og utøve sine rettigheter til Selger uten kostnad.

Kjøper har rett til innsyn i lagrede personopplysninger og skal kunne endre disse, kunne hindre bruk av disse, kreve begrensning, eller protestere mot behandlingen av disse, protestere mot lagringsmetode/oppbevaring og forflytning av persondata.

13. Nyhetsbrev

Selger kan sende ut nyhetsbrev til Kjøper. I alle nyhetsbrev som blir sendt ut er det mulighet for å melde seg av for fremtidige nyhetsbrev.

14. Bruk av produkter

Selgers produkter må kun brukes i samsvar med de formål de er produsert for og i samsvar med Selgers bruksanvisninger og generelle anbefalinger, herunder Solskjermingsforbundets veiledning for bruk og vedlikehold av solskjermingsprodukter, se www.solskjerming.no. Produkter som er ment å brukes mot sol og varme må brukes med fornuft i vær som regn, vind og snø. Ved temperaturforandringer som veksler mellom pluss- og minusgrader, må man være oppmerksom på at kondens mellom duklagene kan fryse til is. Dette kan virke som «lim» og hindre produktet i å rulle ut/ned. Ved bruk av screen og zipscreen i kulde under frysepunkt, skal man alltid påse at det ikke er isdannelser i styreskinner som kan potensielt skade produktet ved bruk. Ved isdannelser i styreskinner kan duk bli skadet og revne. Ved eventuell bruk uten hensyn til dette kan garanti på produkt bortfalle. Automatiske markiser bør stå i manuell posisjon.. Anvendelsestemperatur til Somfy motor -20°C til +70°C. Det er Kjøper sitt ansvar å påse at produkter som står ute i regnvær har tilstrekkelig fallvinkel, slik at vannet renner godt av og at produktene ikke står ute i sterk vind. Produkter med vindmåler som skal sørge for at produktet kjøres inn ved vindverdier over visse nivå, vil ikke nødvendigvis rekke å reagere ved vindkast, og må derfor sees på som et hjelpemiddel og ikke en garanti. Selgers solskjermingsprodukter tåler ikke å stå utkjørt slik at de får belastning fra snø og store nedbørsmengder. Skader som skyldes feil bruk, snø, vannansamlinger, eller sterk vind gir ikke reklamasjonsrett. Markisekappen er avtagbar, og for å forlenge levetiden anbefaler Selger at kappen oppbevares innendørs i vinterhalvåret og ellers ved dårlig vær, da den er særlig eksponert.

For alle produkter anbefaler Selger at Kjøper sørger for egnet vask og vedlikehold.

14.1 Duker til screen og markiser

Selgers tekstiler er tilvirket og produsert av materialer og maskiner av høyeste kvalitet. Det vil allikevel forekomme sveiser, rynker, skrukker, skjøter og brettemerker o.l. på duken under konfeksjonering. Dette kan for Kjøper se ut som en feil eller mangel. Screenduker/rullegardiner vil ved store størrelser måtte skjøtes ved at to duker sveises sammen med en annen vannrett skjøt. I denne skjøten vil duken få en tett og mørkere stripe. Ved Zipscreen sveises en glidelås fast til dukens sider, og det kan oppstå skrukker og bølger mellom to forskjellige tekstiler. Jo større bredde på duken, desto flere bølger og nedsenk vil man få i duken. Alle slike virkninger i duken reduserer ikke kvaliteten eller bruksområdet på duken, og er ikke en mangel/grunnlag for reklamasjon.

Screenduk er et velegnet solskjermingsprodukt som regulerer mengde sol inn samtidig som du beholder en del av utsikten. Tetthetsgraden og fargen på den vevde duken er regulatorer for mengde lys inn og sikt ut. Det samme gjelder for innsyn. Lysforholdene inn og ute, sammen med tetthetsgraden på den vevde duken, vil være avgjørende for mengde innsyn. Skal det være innsynsfritt og/eller ikke noe solinnslipp, må det velges en lystett duk. Muligheten til å se ut når gardinen er nede er da også borte.

14.2 Solskjerming og glasskader.

Bruk av innvendig solskjerming kan medføre store temperatursvingninger i vindusglasset. Spesielt gjelder dette for interiørgardiner med lystette (black-out) tekstiler og dobler (Dupli/Honeycell) tekstiler som monteres tett opp mot glasset, selv hvor kun deler av glassruten er tildekket. I noen tilfeller kan disse temperatursvingningene gi sprekkdannelser i vindusglasset. Slike sprekkdannelser skyldes som regel at vindusglasset har en svakhet som følge av måten det er produsert på. Selger oppfordrer derfor Kjøper til å sjekke med sin vindusleverandør om vinduet tåler de temperatursvingninger som vil oppstå mellom tekstil og glass, da det er Kjøper som bærer risikoen for denne typen skader. Innvendig solskjerming med lystett tekstil – uten skideskinner – vil gi et svakt omriss av lys.

15. Begrensninger i selgers ansvar

Selgers ansvar er begrenset til ansvaret som følger av forbrukerkjøpsloven. Selger er således ikke ansvarlig for de skader og tap som måtte oppstå som følge av feil bruk eller vedlikehold o.l. fra Kjøpers side. Ved bytte av duk eller reparasjon på eldre produkter, er Selger ikke ansvarlig for skader som oppstår på grunn av skjulte feil, slitasje eller mangler på andre deler av produktet. Selger har ikke ansvar i de tilfeller der Kjøper selv tar mål.

KJØP NÅ, BETAL SENERE!

Delbetaling | Svea

Betal når det passer deg best – du kan utsette betalingen eller søke om delbetaling gjennom Svea. Kjøp alt du trenger nå, og betal i det tempoet som passer deg.

Du søker enkelt online, og signerer selv med BankID. Ingen spørsmål fra ansatte, ingen kredittkort og ingen lånetilbud i etterkant.

Enklere. Raskere.

Låneeksempel 60 måneder: Kjøpesum 75 000,- månedlig beløp 1593,- totalt 96 128,- termingebyr 75,- etableringsgebyr 599,- rente 7,9% eff. Rente 10,92%.

Kjøp nå, betal senere!

1. Søk selv [her](#) eller spør oss.
2. Få svar med en gang
3. Signer med BankID

Identifiser deg med BankID og velg kampanjen som passer deg. Søknaden din er tilgjengelig [her](#).

SVEA

Så enkelt er det!

Søknaden forutsetter en kredittsjekk, som gjøres med en gang. Du kan enkelt søke selv i fred og ro, uten at butikken får beskjed dersom du mot formodning skulle få et avslag. Når kredittsjekken er godkjent velger du den nedbetalingstiden som passer deg best. Både beløp og nedbetalingstid kan endres i etterkant. Deretter gjenstår det kun å signere med BankID, og vise godkjenningen i kassen – så ordner de med resten. Dersom du ikke ønsker å benytte deg av tilbudet om delbetaling likevel, trenger du ikke å gjøre noe.

Svea sender deg faktura i henhold til nedbetalingstiden du har valgt, når butikken har aktivert avtalen. Du får første faktura midt i påfølgende måned, etter du har mottatt tjenesten/varen.

Fordeler med delbetaling

- Du kan handle i dag.
- Velg delbetalingstid selv.
- Gjør opp når det passer.
- Ingen kredittkort eller lånetilbud i etterkant.



"Norskprodusert og unik"

Dovre Terrassemarkise er blitt definisjonen på styrke, stabilitet og kvalitet innenfor åpen terrassemarkise kategorien. Den unike sammensetningen av komponenter fra øverste hylle, gjør at Dovre ikke er sammenlignbart med andre norskproduserte terrassemarkiser. Som eneste markise på markedet med blant annet kryssforsterkede aluminiumsrør og forsterkede dukrør, er dette noe som kommer til å vare i mange år fremover.

TEKNISK

- Lakkering med høyeste motstandsdyktighet mot korrosjon.
- Sertifisert og dokumentert produkt for vindklasse 2
- Motorisert med bryter, fjernkontroll, App på telefon eller automatikk
- Max dimensjoner 7 x 3.6m
- Rustfritt kjede med "security lock" i armledd for optimal beskyttelse.
- Flexi Vinkeljustering med sveiv, gir stor fleksibilitet for varierende solforhold med opptil 70 grader vinkel.

KONSTRUKSJONSFARGER

standard



POWDER COATINGS.



LAKKERING ("Long Life")

For pulverlakkeringen benyttes det pulver fra det berømte sveitsiske firmaet IGP. IGP-DURA|clean Teknologi er en avansert og høyteknologisk overflatebehandling av aluminium som stiller strenge krav til produsent.

Våre markiser har høyeste klassifisering av motstandsdyktighet på korrosjon av aluminium. Lakkeringsen har betegnelsen SEASIDE CLASS og er perfekt for norske forhold.

Alle markiseprodukter fra Lady Solskjerming leveres med duk fra de mest anerkjente dukprodusentene i Verden.

Dette skaper store konsekvenser for sluttkunde, som vil etter en kort tid oppleve at produktet falmer og sømmene går i stykker.

SANDATEX



Vi bruker verdens mest anerkjente leverandører av motor og automatikk.



Toveiskommuniserende fjernstyrt motorer som mottar styringssignaler fra fjernkontroll, og App fra f.eks. Pc, eller Smarttelefon. Motoren har posisjonskontroll, der hvor det benyttes Somfy App-styring. (Tahoma Switch).

NOTATER

This image shows a full page of blank graph paper. The grid consists of small, equal-sized squares formed by thin gray lines. There are no margins, text, or other markings on the page.

Nordahl Bruns gate 8, 2004 Lillestrøm
Tlf.: 63893289

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Sameiet Tangentoppen

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 08.04.2024 kl. 20:00 - Tangenten, auditoriet

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Tangentoppen mandag 08.04.2024 kl. 20:00 - Tangenten, auditoriet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Brita Marie Wærriø

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Brita Marie Wærriø

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Saulius Viburys

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Fremmøtte med stemmerett: 30

Fullmakter: 3

Totalt: 33

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 96.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Justering av budsjett for 2024

Gjennomgang av budsjett for 2024 med endringer

Vedtak:

Tatt til orientering

5.2 Tangentoppen AS gir en kort orientering av status

Vedtak:

Tatt til orientering

5.3 Ordensregler

Ordensreglene (vedlegg), er basert på generelle ordensregler og tilpasset til Sameiet Tangentoppen.

Vedtak:

Husordensregler ble vedtatt.

5.4 Markiser

Vedtak:

Årsmøtet vedtok at tilbudet fra Lady Solskjerming skal brukes ved bestilling av markiser på boligseksjonene:

- Bredde på markisen kan velges individuelt, kan kjøres ut max. 1,6m
- Markisen kan vinkles med sveiv, d.v.s. man kan individuelt tilpasse vinkelen for best mulig solskjerming.
- Plassering langs innerste balkongkant på balkongen over. toppetasjene bruker overbygget.
- Markiseduk: Sandalux 94/97 (grå)

5.5 Innsamlingspunkt for glass og metall

Forslagsstiller trakk forslaget

Vedtak:

Trukket

5.6 Styremedlemmer

Forslagsstiller: Bård Aspen

Kun personer som har folkeregistrert adresse og fysisk bor i Tangentoppen sameiet, bør være kvalifiserte til å inneha styreverv i sameiet. Dette vil sikre at styremedlemmene har en direkte interesse i sameiets drift og at de er kjent med sameiets utfordringer og behov.

Begrunnelse

Styret i et sameie har en viktig rolle i å forvalte sameiets interesser og ta beslutninger på vegne av alle sameierne. For å sikre at styret fungerer effektivt og tar avgjørelser som er i tråd med sameiets beste, er det nødvendig å ha styremedlemmer som har en reell tilknytning til sameiet.

Folkeregistrerte sameiere, som bor på Tangentoppen, har førstehåndskunnskap om sameiets område, nabolag og lokale forhold. Det er mer sannsynlig at de er mer engasjert i sameiets utvikling og trivsel. Folkeregistrerte sameiere har en økonomisk interesse i sameiet og er derfor mer motivert til å ta ansvar for sameiets eiendom og fellesarealer. De føler også en større forpliktelse til å følge sameiets vedtekter og regler.

Når styremedlemmer er folkeregistrert og bor på Tangentoppen, skaper det større tillit blant sameierne, og det gir også større åpenhet, da sameierne kjenner hverandre og kan følge med på styrets arbeid. De kan også raskere respondere på utfordringer og ta beslutninger som gagnar sameiet på en god måte. Dette bidrar til en mer effektiv drift og bedre sameieropplevelse. Ved å begrense styrets medlemmer til folkeregistrerte sameiere, styrker vi sameiets fellesskap og sikrer at styret arbeider til beste for alle sameierne.

Vedtak:

Ikke vedtatt

5.7 Forlenge periode for inntil 2 styremedlemmer

Vi har nå et styre som er valgt for 2 år, det betyr at det er en mulighet for at hele styret skiftes ut neste år. For å unngå dette, foreslår styret at inntil to av styremedlemmene kan forlenge perioden med 1 år, ved valget i 2025.

Vedtak:

Vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem velges for 1 år av gangen.

Vedtak:

Valgt ble: Trine Parmer for 1 år

Brita Marie Wærriø (sign) . Saulius Viburys (sign)

Møteleder

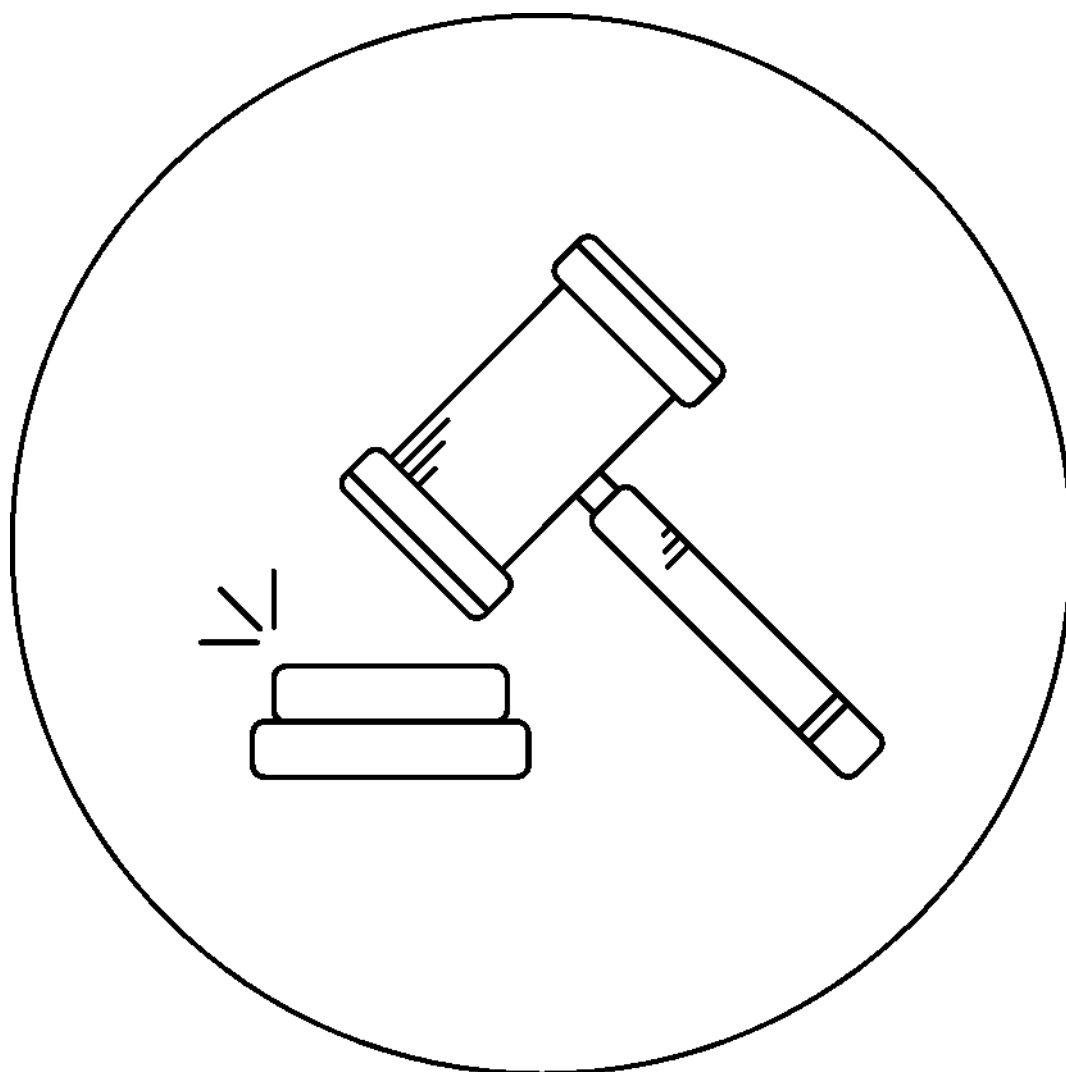
Protokollvitne

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET TANGENTOPPEN

Dato: Onsdag 14.06.2023

Tid: Kl. 18:00

Sted: Nesodden Samfunnshus. Kongleveien 24.



ûsbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Tangentoppen

Tid og sted: Onsdag 14.06.2023 kl. 18:00 -

Nesodden Samfunnshus. Kongleveien 24, 1450 Nesoddtangen

Saksliste

Sak 1: Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

Sak 2: Gjennomgang av vedtektene

Sak 3: Gjennomgang av budsjett for første driftsår

Sak 4: Valg av nytt styre

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Gjennomgang av sameiets vedtekter

Til orientering.

Sameiets vedtekter ligger vedlagt og ble vedtatt i forbindelse med stiftelse av sameiet. Endringsønsker må meldes til fremtidige årsmøter.

3. Gjennomgang av budsjett 1. driftsår

Til orientering.

Budsjett for første driftsår ligger vedlagt. Budsjettet er utarbeidet av Usbl og basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende sameier Usbl forvalter. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører sameiet andre og/eller større kostnader.

4. Valg

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 1-4 andre styremedlemmer, med inntil 3 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Næringsseksjonene skal være representert i styret.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Varamedlemmer velges for ett år. Medlemmene i styret kan gjenvelges.

Styret skal velges av årsmøtet.

4.1 Valg av leder

Det skal velges 1 styreleder for 2 år

4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 1-4 styremedlemmer for 2 år

4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges inntil 3 varamedlemmer for 1 år

VEDTEKTER

for

Sameiet Tangentoppen (org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.

1. Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Tangentoppen. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 20.04.23.

1-2 Hva sameiet omfatter og forretningsførsel

Sameiet består av 49 boligseksjoner samt. 15 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 4 bnr. 218 i Nesodden kommune. Seksjon 1 til seksjon 49 er regulert til boligformål, seksjon 50 til og med seksjon 64. er regulert til næringsformål.

Parkeringsplassene er organisert i egen næringsseksjon, organisert i et tingsrettslig sameie med egne vedtekter. Parkeringsseksjonen er seksjonsnummer 64.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.

Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

For boligseksjonene bygger sameiebrøken hovedsakelig på BRA for bruksenhetens hoveddel (eventuelle tilleggsdeler, terrasser og balkonger er ikke medregnet).

For næringsseksjonene, snr. 50-63, bygger sameiebrøken hovedsakelig på BRA for bruksenhetens hoveddel.

1-3 Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere som brukere av seksjonene for bolig og næring.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

3. Bruken av boligen, næringslokalet og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonene kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen. Næringsseksjonene har rett til bruk av nødvendige fellesarealer. Eierne av boligseksjonene er kjent med at virksomheten i næringsseksjonene kan medføre noe ekstra støy og lignende i forbindelse med drift i bruksenhetene, samt at det kan bli nødvendig å ha enkelte typer anlegg på byggets fasade. Slik næringsvirksomhet kan etableres i samsvar med offentlige lover og forskrifter.

Den enkelte seksjonseier har, med de presiseringen som fremgår nedenfor, enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

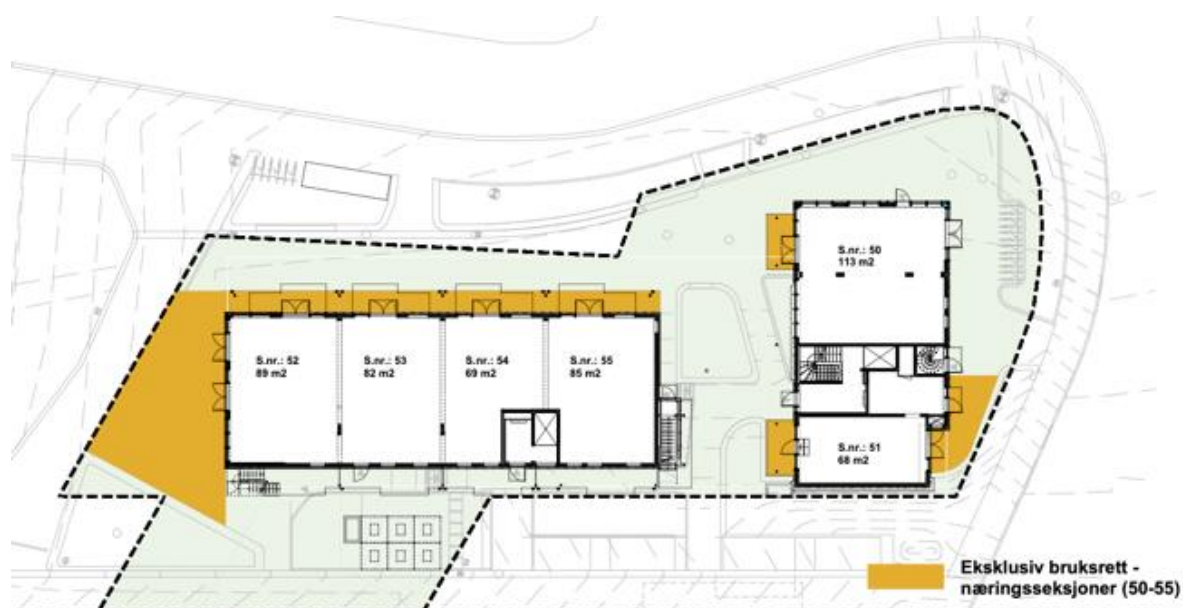
(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet. Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

(4) Som følge av at sameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt tidsubegrenset enerett for to eller flere seksjonseiere, jf. esl. § 25 sjette ledd.

- a) Eierne/brukerne av seksjonene for bolig (snr. 1-49) skal ha tidsubegrenset enerett til å bruke innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser og fellesrom i boligetasjene, fellesareal takterrasse, svalganger, felles bodarealer som utelukkende er beregnet for boligene.

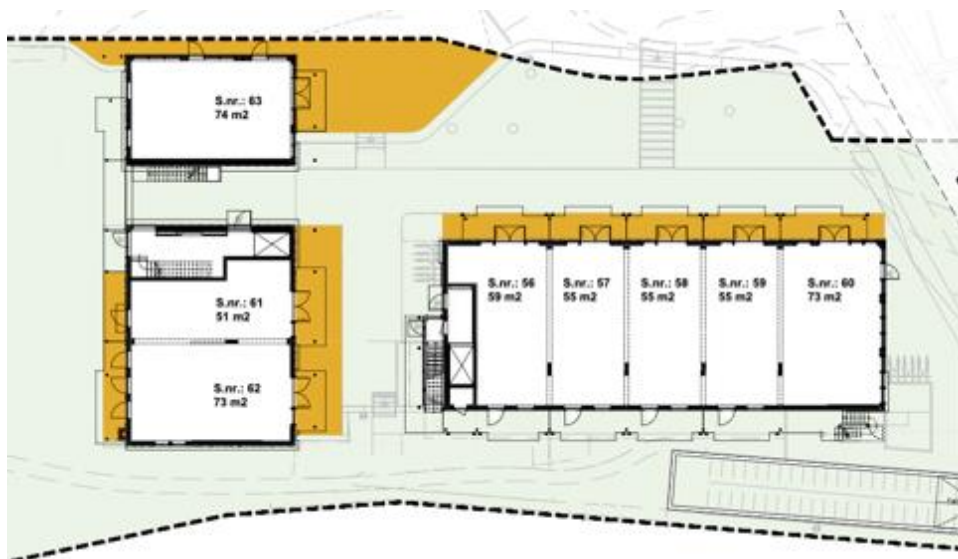
Eierne/brukerne av seksjonene for næring (snr. 50-63) skal likevel ha tilgang til disse arealene dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonenes hoveddel, tilleggsdel eller fellesarealer som også næringen trenger å ha tilgang til.

- b) Næringsseksjonene (snr. 50-55) skal ha tidsubegrenset enerett til markert i tegning under, som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene i 1. etasje bygg A og B.



Figur 1 Brun farge viser areal med eksklusiv bruksrett/tidsubegrenset enerett.

- c) Næringsseksjonene (snr. 56-63) skal ha tidsubegrenset enerett til markert i tegning under, som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene i 1. etasje bygg C og D.



Figur 2 Brun farge viser areal med eksklusiv bruksrett/tidsubegrenset enerett.

- d) Boligseksjonene (snr. 1-49) skal ha tidsubegrenset enerett til 2 p-plasser i p-kjeller som er seksjonert som fellesareal.

Øvrige seksjoner har ikke adgang til nevnte arealer, med unntak av for nødvendig drift og vedlikehold av installasjoner som betjener sin seksjon eller ved rømning.

Endring av en etablert tidsubegrenset enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen, jf. esl. § 25 (6).

(5) Seksjonseierne til boder (organisert som tilleggsdeler til seksjonene) beliggende innenfor Parkeringsseksjonen, har adkomstrett til sin bod over Parkeringsseksjonen (snr. 64).

(6) For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret, som skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

(7) Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, ha rett til å sette opp markiser, og andre innretninger som er vanlige for den bruk som skal drives. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjenning fra sameiets styre. Næringsseksjonene (snr. 50-63) beslutter selv åpningstidene, dog slik at virksomheten skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentligrettslige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid.

Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering og oppsettet er ikke avhengig av godkjenning fra styret. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt for slike skilt o.l. som i sin helhet skal besørges og bekostes av næringsseksjonene. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur og det er ikke anledning til å ha lysskilt.

(8) Renovasjon for boligene ivaretas på sameiets eiendom. Det er nedgravd 4 avfallskontainere til bruk for boligseksjoner. Det er nedgravd 2 avfallskontainere til bruk for næringsseksjonene. Annet avfall generert i forbindelse med aktiviteten i næringsseksjonene, skal håndteres separat for næringsseksjonene.

(9) Det er forbud mot oppsetting av parabolantennar i sameiet.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det i ordensreglene skulle vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av boligseksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til unødig ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

4-1 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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass. Seksjonseierne for næringsseksjonene har ansvar for utskifting av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

4-2 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, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. 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 for boligseksjonene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer (kun for boligseksjonene), herunder nødvendig utskifting av isolerglass (kun for boligseksjonene), og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, 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 installasjoner som nevnt i andre ledd. 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.

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon

Verken sameiet, styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

Utvendige endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjenning fra bygningsmyndighetene.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene.

Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipper som fremgår av dette punkt 5-1. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener den ene næringsseksjonen, skal eieren av denne seksjonen belastes for kostnaden. Hvor det er hensiktsmessig skal næringsseksjonene og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

”Næringsseksjonene” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som næringsdelen.

”Boligseksjonene” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

(1) **Hver av eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader knyttet til egen seksjon**

- Håndtering av avfall tilhørende sin næringsdel (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system)
- Vedlikehold, reparasjon, utskifting og drift av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel
- Vedlikehold, reparasjon og utskifting av fasader som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel
- Vedlikehold, reparasjon og utskifting av vinduer og inngangsdører som bare eller i det vesentligste betjener Næringsseksjonene
- Vedlikehold, reparasjon, utskifting og drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel.
- Vedlikehold, oppgradering, utskifting og drift av tekniske anlegg som bare betjener Næringsseksjonene, herunder teknisk rom, varemottak, avfallstank og lignende
- Vakt og alarmtjenester som bare betjener Næringsseksjonene
- Vedlikehold og drift av skilt satt opp av Næringsseksjonene
- Strøm i fellesarealene til bruk Næringsseksjonene
- Kommunale avgifter som gjelder sin næringsdel
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel

Hvis kostnaden ikke kan tilbakeføres til en bestemt næringsseksjon, men til flere næringsseksjoner, skal fordelingen skje slik at 30 prosent av kostnadene fordeles likt på næringsseksjonene, mens 70 prosent fordeles ut fra sameiebrøken til næringsseksjonene.

(2) **Eierne av boligseksjonene skal sammen dekke følgende kostnader**

- Vedlikehold, reparasjon, utskifting og drift av elektriske og tekniske anlegg, herunder ventilasjon, som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Vedlikehold, reparasjon, utskifting og drift av samtlige heiser.
- Vedlikehold av beplanting/grøntarealer som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Vedlikehold, reparasjon og utskifting av vinduer (isolerglass) ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger og takterrasser.
- Håndtering av avfall i boligdelen.
- Vedlikehold, reparasjon, utskifting og drift av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg i boligdelen.
- Vaktmestertjenester for fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Drift og vedlikehold av bodarealene som gjelder boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Strøm i fellesarealene i boligdelen.
- Kostnader i tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen.
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen.
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen.
- Vedlikehold, reparasjon, utskifting og drift av inngangsparti, trapperom, og utvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester som bare betjener boligdelen.

- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Kostnader til belysning og strøm i parkeringsseksjonen

Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje slik at 30 prosent av kostnadene fordeles likt på samtlige boligseksjoner, mens 70 prosent fordeles ut fra sameiebrøken til boligseksjonene. Bredbånd/tv fordeles likevel med like store beløp på hver boligseksjon.

(3) Parkering

Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass i garasjekjeller, organisert som egen seksjon (parkeringsseksjon snr. 64), eller som tilleggssdel, skal for følgende ikke dekke felleskostnadene ut fra sameiebrøken:

- vedlikehold og utskiftning av port og dører til garasjekjelleren,
- vedlikehold av adkomstarealer knyttet til garasjekjelleren,
- vaktmestertjenester og andre vedlikeholdstjenester som gjelder garasjekjelleren,
- årlig rengjøring av dekke i garasjekjelleren,
- kostnader til oppvarming og belysning i garasjekjelleren,
- andre vedlikeholds – og driftskostnader som åpenbart knytter seg til garasjekjelleren.

Ovennevnte kostnader fordeles på grunnlag av antall parkeringsplasser, per plass som disponeres, (parkeringsseksjon), hvorav hver parkeringsplass teller som 1. Kostnadene fordeles dermed med 1/55 per plass på hver seksjonseier som disponerer parkeringsplass i garasjen.

Seksjonseiere som disponerer el-uttak for lading av el-bil må også betale for faktisk forbruk av strøm og for administrative kostnader i tilknytning til avregning mv. Kostnadene faktureres månedlig a-konto og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk og medgåtte administrasjonskostnader. Forbruk avregnes hvert kvartal, hvert halvår eller en gang i året, avhengig av hva sameiet/leverandør bestemmer. Faktura for ovennevnte kostnader kan komme direkte fra leverandør av ladesystem og/eller fra styret.

(4) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne

- Byggforsikring
- Styrehonorar
- Forretningsførerhonorar/revisjonshonorar
- Kostnader til daglig drift og renhold av utearealer
- Snøbrøyting og strøing
- Kostnader for elektronisk forvaltning-, drift- og vedlikeholds perm (FDV)
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral og felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsdelen
- Sprinkel- og brannvarslingsanlegg
- Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligdelen eller næringsdelen.

Fordelingen av disse kostnadene fordeles slik at 30 prosent av kostnadene fordeles likt på samtlige seksjoner, mens 70 prosent fordeles ut fra sameiebrøken.

(5) Følgende kostnadselementer fordeles på den enkelte boligseksjon etter faktisk forbruk/nytte (egne målere pr. seksjon)

- Forbruk av varmtvann fra felles varmtvannsberedere til oppvarming og forbruk.

Nesodden kommunen fakturerer den enkelte seksjonseier direkte for kommunale avgifter.

- (6) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp til dekning av felleskostnader fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for næringsseksjonene skal avregnes årlig. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for mye a-konto felleskostnader skal differansen refunderes. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for lite a-konto felleskostnader skal differansen innbetales. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 1-4 andre styremedlemmer, med inntil 3 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Næringsseksjonene skal være representert i styret.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Varamedlemmer velges for ett år. Medlemmene i styret kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder myndighet til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. 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.

8-2 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.

8-3 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(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 8-2 (1).

8-4 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 seksjonseiere 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.

8-5 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 og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og 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. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 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.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

Parkeringsseksjonen (snr. 64) har ikke stemmerett.

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

8-8 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. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. 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
- g) endring av vedtektene.

8-9 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 etter (1) 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.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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 vesentlige 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.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av vedtektene
- Endring av etablerte eneretter, jf. pkt. 3-1

8-12 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.

9. Forsikring

Styret skal sørge for å påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65.

Vedtekter
for
Tangentoppen garasjesameie

1. Sameiegjenstand

Sameiets navn er Tangentoppen garasjesameie.

Sameiet omfatter næringsseksjon med seksjonsnr. 64, i Sameiet Tangentoppen, gnr. 4 bnr. 218 i Nesodden kommune.

2. Tingsrettslig sameie

Garasjesameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av eierseksjonssameiene eier en spesiell del av eiendommen. Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er iht. vedtektene og tinglyste erklæringer, tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av 55 ideelle sameieandeler, som tilsvarer antall parkeringsplasser. Til hver andel er det knyttet eksklusiv bruksrett til én parkeringsplass. Til hver sameieandel knyttet eksklusiv og evigvarende bruksrett til bestemte parkeringsplasser, som følger av **Parkeringsplanen** (jf. vedtektenes punkt 4), som er vedlagt disse vedtektene.

Sameiets eiendom (parkeringsseksjonen) skal utelukkende nyttes til parkeringsformål.

3. Rettslig rådighet

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

3.1 Overdragelse m.v.

Den enkelte sameier kan selge eller overdra sin sameieandel til andre enn seksjonseiere i gnr. 4 bnr. 218.

Dersom eier av sameieandel selger eller overdrar sin boligseksjon og flytter fra gnr. 4 bnr. 218, uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende sin andel i garasjesameiet selges med mindre det er i samsvar med kommunale vedtak/normer å selge/overdra til annen eier enn forannevnte seksjonseiere.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører. Hvis overdragelsen er i samsvar med vedtektene, skal parkeringsplanen oppdateres av styret.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameieloven §§ 14 og 15. Dersom parkeringsplassene selges/overdras til annen eier enn seksjonseier i gnr. 4 bnr. 218 tråd med punkt 3.1 første avsnitt, har seksjonseiere i gnr. 4 bnr. 218 forkjøpsrett til markedspris.

Forkjøpsrett gjelder ikke parkeringsplasser til utbygger. Utbygger kan selge ideelle andeler med rett til parkeringsplass til selskap som skal benytte usolgte parkeringsplasser til utleie iht. punkt 3.2 nedenfor. Punkt 3.2 gjelder i så fall tilsvarende for dette utleieselskapet.

3.2 Utleie

Parkeringsplassene kan leies ut eller lånes ut til beboere i overliggende sameier angitt under punkt 3.1. Utleie utover dette må godkjennes av styret som ikke kan nekte utleie uten at det foreligger saklig grunn. Parkeringsplassene tilhørende utbygger, kan likevel uten styrets godkjenning leies ut eller lånes ut til andre enn beboerne i overliggende sameie.

4. Fysisk bruk av sameieandeler/parkeringsplasser og fellesarealer

Hver sameier har enerett til bruk av en bestemt parkeringsplass i seksjonen. Fordelingen av parkeringsplassene med nr. fremgår av tegning Plan U. Parkeringsplan - Tangentoppen garasjesameie, jf. vedlegg 1. Styret plikter å holde parkeringsplanen oppdatert, med korresponderende oversikt/liste over hvem som eier hvilken p-plass jf. vedlegg 2, pkt 3.1 og her under pkt. 4, og en slik oppdatering i tråd med vedtektene skal ikke anses som en vedtektsendring.

3 av parkeringsplassene er definert som og tilrettelagt for funksjonshemmede (HC-plasser). Ved opprettelsen av sameiet er HC-plassen tildelt sameier som har kjøpt p-plass og har dokumentert behov for HC-plass. Dersom en boligseksjon med parkeringsplass i fremtiden blir overdratt til kjøper med dokumentert behov for HC-plass, er sameier som disponerer HC-plass uten behov for HC-plass forpliktet til å vike. Det samme gjelder dersom sameier som eier andel i garasjeseksjonen i løpet av sin eiertid får dokumentert behov for HC-plass.

Kjøper eller eier av seksjon med parkeringsplass som har eller får behov for HC-plass må søke styret om dette, samt oversende tilstrekkelig dokumentasjon for behovet. Styret tar stilling til om dokumentasjonen er tilstrekkelig, dog skal legeattest o.l. normalt aksepteres, og beslutter i så fall bytte av plass. Alle sameiere er i så tilfelle forpliktet til å akseptere bytte av parkeringsplasser. Parkeringsplanen skal oppdateres ved slike endringer. Utover dette kan det ikke fattes vedtak i sameiet om å endre parkeringsfordelingen uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke.

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.

Hvis samtykket gis, er det styret bestemmer hvilken type ladepunkt seksjonseier skal tillates å anlegge, og som besørger arbeidet forbundet med etableringen. Kostnaden for arbeidene, herunder etablering av ladepunktet og alle kostnader med eventuell påkobling til fellesinfrastruktur (dvs. infrastrukturen fra det enkelte ladepunkt til fellesinfrastruktur), bæres av den seksjonseier det gjelder. På samme måte er det sameiet som sørger for vedlikehold av ladepunktet, mens kostandene ved dette dekkes av den seksjonseier det gjelder.

Dersom etablering av ladepunkt krever oppgradering av fellesinfrastruktur, herunder oppgraderinger av strømmettet og/eller trafo, er dette en felleskostnad i sameiet som fordeles etter sameiebrøk.

5. Ordensregler

Sameiermøte kan med alminnelig flertall fastsette ordensregler for bruken av eiendommen innenfor rammen av sameiets formål.

6. Drift og vedlikehold

Den enkelte sameier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere som følge av bruk av eiendommen. Styret har rett til å gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl og lignende fra sin parkeringsplass. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Sameier kan ikke oppføre faste innretninger på sin (-e) parkeringsplass (-er) uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av styret.

7. Felleskostnader m.m.

Felleskostnader er kostnader ved drift, vedlikehold og reparasjon av parkeringsanlegget som fordeles etter sameieandelen dvs. 1/ andel pr. plass. Kostnadene er følgende:

- Kostnader med forsikring
- Vaktmestertjenester
- Forretningsførsel

- Energikostnader
- Kostnader med drift og vedlikehold av nedkjøringen til garasjen
- Kostnader med drift og vedlikehold av garasjeporter
- Andre kostnader knyttet til drift, vedlikehold og reparasjon av parkeringsanlegget

Eierne av andel i seksjonen betaler felleskostnader til Tangentoppen garasjesameie i tråd med vedtektene.

Dersom det i tillegg til dette er kostnader som skal betales av sameierne, fordeles dette på sameierne ut fra sameieandelen. Sameiermøte kan vedta at det skal etableres et fond med avsetninger til dekning av påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen.

Sameiere som disponerer el-uttak for lading av el-bil må betale for faktisk forbruk av strøm. Styret avregner forbruk hvert kvartal, hvert halvår eller en gang i året, avhengig av hva sameiet bestemmer.

8. Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om dette, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandles.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkalling. Bare saker som er nevnt i innkalling kan behandles av sameiermøtet.

9. Sameiermøtets vedtak

Hver sameieandel gir en stemme. Blanke stemmer regnes ikke som avgitt. Beslutninger treffes med simpelt flertall med mindre annet følger av vedtektene.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om:

1. endring i vedtektene
2. ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
3. andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
4. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende vedtak krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1. endring av §§ 3, 4 og 7
2. endring av den bestemte parkeringsplassen den enkelte sameier disponerer annet enn det som er bestemt i vedtektene, eller
3. endring av denne bestemmelse.

Sameiermøtet kan ikke treffes beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Styret

Styret skal bestå av 3-4 medlemmer. De styremedlemmer som er valgt av seksjonene i sameiet i bnr. 4 gnr. 218 utgjør også styret for Tangentoppen garasjesameie. Dersom sameiermøte velger et eget styre, skal dette bestå av 3-4 medlemmer som velges av sameiermøtet.

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

Tangentoppen garasjesameie tegnes av to styremedlemmer i fellesskap.

11. Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

Budsjett 1. driftsår

Sameiet Tangetoppen

Budsjett		
INNTÉKT		
3600	Driftskostnad bolig	1 235 715
3600	Driftskostnad næring	255 821
3620	TV / Bredbånd	229 320
Sum inntekt		1 720 856
KOSTNAD		
5300	Styrehonorar	-96 000
5400	Arb.avg styrehonorar	-13 536
6200	Energi, strøm	-200 000
6310	Vaktmester	-100 000
6341	Brannvarsling	-15 000
6361	Fast renhold	-100 000
6390	Andre driftskostnader	-5 000
6391	Snømåking, strøing, feiing	-30 000
6420	Bevar HMS	-8 000
6500	Verktøy og redskaper	-5 000
6551	Lås og beslag	-10 000
6601	Vedlikehold	-50 000
6602	VVS anlegg	-75 000
6611	Heis	-80 000
6613	Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	-150 000
6660	Avsetning fremtidig vedlikehold	-154 000
6700	Revisjonshonorar	-6 000
6710	Forretningsførerhonorar	-107 000
6714	Tilleggstjenester forretningsfører	-29 000
6714	Tilleggstjenester forretningsfører	-27 000
6951	TV/Bredbånd	-229 320
7500	Forsikringer	-225 000
7770	Betalingskostnader	-1 000
7790	Andre kostnader	-5 000
Sum kostnad		-1 720 856
Driftsresultat		0
FINANSPOSTER		
Netto finansposter		0
Årsresultat		0
8980	Overført sameiekapital	0
Sum overføringer		0
ARBEIDSKAPITAL		
Årsresultat		0
2968	A konto varme	830 000
2969	Kostnad fjervarme	-830 000
Endring arbeidskapital		0

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år.

Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører sameiet andre og/eller større kostnader.

Sameiet Tangentoppen

Seksjon nr	Bolig nr	Bolig / næring	Antall rom	HUS	BRA kvm	Etg	TV / Bredbånd	A konto varme	Sum felleskostn. pr mnd år 1
65	A201	Bolig	4	Hus A	113,0	2	390	2 135	5 387
66	A202	Bolig	3	Hus A	82,0	2	390	1 550	4 187
3	B201	Bolig	4	Hus B	89,0	2	390	1 682	4 457
4	B202	Bolig	3	Hus B	83,0	2	390	1 569	4 225
5	B203	Bolig	3	Hus B	79,0	2	390	1 493	4 070
6	B204	Bolig	4	Hus B	85,0	2	390	1 606	4 302
7	C201	Bolig	3	Hus C	67,0	2	390	1 266	3 605
8	C202	Bolig	2	Hus C	56,0	2	390	1 058	3 179
9	C203	Bolig	2	Hus C	56,0	2	390	1 058	3 179
10	C204	Bolig	2	Hus C	56,0	2	390	1 058	3 179
11	C205	Bolig	4	Hus C	74,0	2	390	1 398	3 876
12	D201	Bolig	2	Hus D	50,0	2	390	945	2 947
13	D202	Bolig	3	Hus D	74,0	2	390	1 398	3 876
14	D203	Bolig	4	Hus D	74,0	2	390	1 398	3 876
15	A301	Bolig	4	Hus A	113,0	3	390	2 135	5 387
16	A302	Bolig	3	Hus A	82,0	3	390	1 550	4 187
17	B301	Bolig	4	Hus B	89,0	3	390	1 682	4 457
18	B302	Bolig	3	Hus B	83,0	3	390	1 569	4 225
19	B303	Bolig	3	Hus B	79,0	3	390	1 493	4 070
20	B304	Bolig	4	Hus B	85,0	3	390	1 606	4 302
21	C301	Bolig	3	Hus C	67,0	3	390	1 266	3 605
22	C302	Bolig	2	Hus C	56,0	3	390	1 058	3 179
23	C303	Bolig	2	Hus C	56,0	3	390	1 058	3 179
24	C304	Bolig	2	Hus C	56,0	3	390	1 058	3 179
25	C305	Bolig	4	Hus C	74,0	3	390	1 398	3 876
26	D301	Bolig	2	Hus D	50,0	3	390	945	2 947
27	D302	Bolig	2	Hus D	50,0	3	390	945	2 947
28	D303	Bolig	3	Hus D	74,0	3	390	1 398	3 876
29	D304	Bolig	4	Hus D	74,0	3	390	1 398	3 876

30	A401	Bolig	4	Hus A	113,0	4	390	2 135	5 387
31	A402	Bolig	3	Hus A	82,0	4	390	1 550	4 187
32	B401	Bolig	4	Hus B	89,0	4	390	1 682	4 457
33	B402	Bolig	3	Hus B	83,0	4	390	1 569	4 225
34	B403	Bolig	3	Hus B	79,0	4	390	1 493	4 070
35	B404	Bolig	4	Hus B	85,0	4	390	1 606	4 302
36	C401	Bolig	3	Hus C	67,0	4	390	1 266	3 605
37	C402	Bolig	2	Hus C	56,0	4	390	1 058	3 179
38	C403	Bolig	2	Hus C	56,0	4	390	1 058	3 179
39	C404	Bolig	2	Hus C	56,0	4	390	1 058	3 179
40	C405	Bolig	4	Hus C	74,0	4	390	1 398	3 876
41	D401	Bolig	2	Hus D	50,0	4	390	945	2 947
42	D402	Bolig	2	Hus D	50,0	4	390	945	2 947
43	D403	Bolig	3	Hus D	74,0	4	390	1 398	3 876
44	D404	Bolig	4	Hus D	74,0	4	390	1 398	3 876
45	A501	Bolig	4	Hus A	113,0	5	390	2 135	5 387
46	A502	Bolig	3	Hus A	82,0	5	390	1 550	4 187
47	D501	Bolig	2	Hus D	50,0	5	390	945	2 947
48	D503	Bolig	3	Hus D	127,0	5	390	2 400	5 929
49	D504	Bolig	4	Hus D	74,0	5	390	1 398	3 876





FULLMAKT

Fylles ut hvis du ikke har anledning til å møte og ønsker at en annen person skal stemme på dine vegne. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Giver av fullmakt (eier)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

Eier av andel/seksjon: _____ (må fylles ut)

I boligselskap: _____ (må fylles ut)

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

E-postadresse: _____ (må fylles ut)

Telefonnummer: _____ (må fylles ut)

Fødselsdato: _____ (må fylles ut)

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/ årsmøte den (dd.mm.åå) _____

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

[illegible]

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøte.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter. Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skader på bygning og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for en betryggende forvaltning av borettslagets/sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser. Dette gjøres via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til årsbudsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører den løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider forslag til årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til eiere

Informasjon til eiere gis vanligvis av styret og generelle henvendelser bør i utgangspunktet rettes dit.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes per telefon 75 40 36 00 eller per e-post

post@klarefinans.no. Alle eiere kan finne sine

felleskostnader på «Min Side» på Usbl.no

Ta vare på innkallingen. Den inneholder nyttig informasjon du kan ha behov for ved for eksempel refinansiering, salg og utleie.

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: 14.06.23

Sted: Nesodden Samfunnshus

ble det avholdt ekstraordinært sameiermøte for Sameiet Tangentoppen

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Beate Sørum

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Beate Sørum

1.3 Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Odd Gilinsky

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall møtende: 44

Antall fullmakter: 1

Totalt: 55

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. **GJENNOMGANG AV VEDTEKTER**

Vedtak: Orienteringssak

3. **GJENNOMGANG AV BUDSJETT 1. DRIFTSÅR**

Vedtak: Orienteringssak

4. **VALG**

4.1 Valg av styreleder

Valgt ble: Saulius Viburyš for 2 år

4.2 Valg av styremedlemmer 1-4 styremedlemmer

Valgt ble: Heidi Birkeland for 2 år

Valgt ble: Odd Roar Gilinøy for 2 år

Valgt ble: Olav Rygh for 2 år

Valgt ble: Ketil Johansen for 2 år

4.3 Valg av varamedlemmer, inntil 3 varamedlemmer

Valgt ble: Neil G. Cherian for 1 år

Valgt ble: _____ for 1 år

Valgt ble: _____ for 1 år

Beate Særum
Møteleder

[Signature]
Valgt av årsmøtet

V E D T E K T E R

for

Sameiet Tangentoppen org. nr. 931 455 419

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.

1. Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Tangentoppen. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 20.04.23.

1-2 Hva sameiet omfatter og forretningsførsel

Sameiet består av 49 boligseksjoner samt. 15 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 4 bnr. 218 i Nesodden kommune. Seksjon 1 til seksjon 49 er regulert til boligformål, seksjon 50 til og med seksjon 64. er regulert til næringsformål.

Parkeringsplassene er organisert i egen næringsseksjon, organisert i et tingsrettslig sameie med egne vedtekter. Parkeringsseksjonen er seksjonsnummer 64.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.

Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

For boligseksjonene bygger sameiebrøken hovedsakelig på BRA for bruksenhetens hoveddel (eventuelle tilleggsdeler, terrasser og balkonger er ikke medregnet).

For næringsseksjonene, snr. 50-63, bygger sameiebrøken hovedsakelig på BRA for bruksenhetens hoveddel.

1-3 Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere som brukere av seksjonene for bolig og næring.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

3. Bruken av boligen, næringslokalet og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonene kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen. Næringsseksjonene har rett til bruk av nødvendige fellesarealer. Eierne av boligseksjonene er kjent med at virksomheten i næringsseksjonene kan medføre noe ekstra støy og lignende i forbindelse med drift i bruksenhetene, samt at det kan bli nødvendig å ha enkelte typer anlegg på byggets fasade. Slik næringsvirksomhet kan etableres i samsvar med offentlige lover og forskrifter.

Den enkelte seksjonseier har, med de presiseringen som fremgår nedenfor, enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

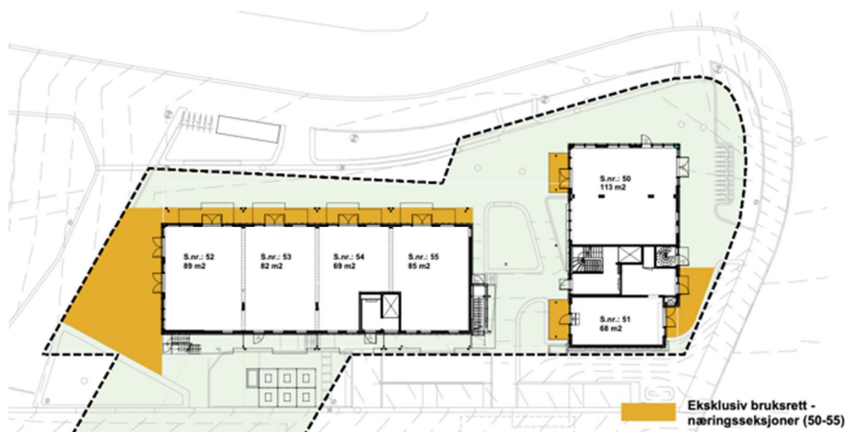
(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet. Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

(4) Som følge av at sameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt tidsubegrenset enerett for to eller flere seksjonseiere, jf. esl. § 25 sjette ledd.

- a) Eierne/brukerne av seksjonene for bolig (snr. 1-49) skal ha tidsubegrenset enerett til å bruke innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser og fellesrom i boligetasjene, fellesareal takterrasse, svalganger, felles bodarealer som utelukkende er beregnet for boligene.

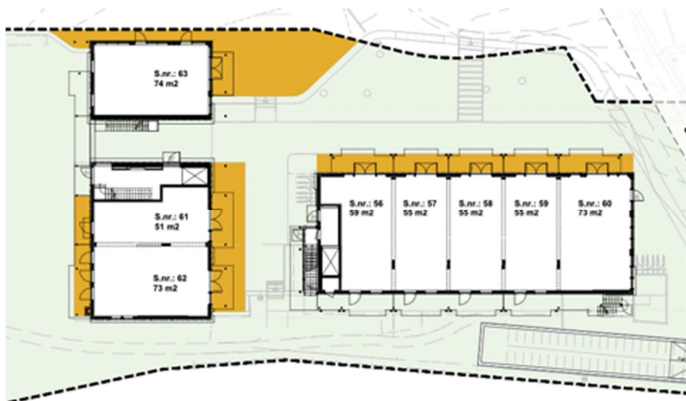
Eierne/brukerne av seksjonene for næring (snr. 50-63) skal likevel ha tilgang til disse arealene dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonenes hoveddel, tilleggsdel eller fellesarealer som også næringen trenger å ha tilgang til.

- b) Næringsseksjonene (snr. 50-55) skal ha tidsubegrenset enerett til markert i tegning under, som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene i 1. etasje bygg A og B.



Figur 1 Brun farge viser areal med eksklusiv bruksrett/tidsubegrenset enerett.

- c) Næringsseksjonene (snr. 56-63) skal ha tidsubegrenset enerett til markert i tegning under, som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene i 1. etasje bygg C og D.



Figur 2 Brun farge viser areal med eksklusiv bruksrett/tidsubegrenset enerett.

- d) Boligseksjonene (snr. 1-49) skal ha tidsubegrenset enerett til 2 p-plasser i p-kjeller som er seksjonert som fellesareal.

Øvrige seksjoner har ikke adgang til nevnte arealer, med unntak av for nødvendig drift og vedlikehold av installasjoner som betjener sin seksjon eller ved rømning.

Endring av en etablert tidsubegrenset enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen, jf. esl. § 25 (6).

(5) Seksjonseierne til boder (organisert som tilleggsdel til seksjonene) beliggende innenfor Parkeringsseksjonen, har adkomstrett til sin bod over Parkeringsseksjonen (snr. 64).

(6) For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret, som skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

(7) Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, ha rett til å sette opp markiser, og andre innretninger som er vanlige for den bruk som skal drives. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjenning fra sameiets styre. Næringsseksjonene (snr. 50-63) beslutter selv åpningstidene, dog slik at virksomheten skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentligrettslige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid.

Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering og oppsettet er ikke avhengig av godkjenning fra styret. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt for slike skilt o.l. som i sin helhet skal besørges og bekostes av næringsseksjonene. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur og det er ikke anledning til å ha lysskilt.

(8) Renovasjon for boligene ivaretas på sameiets eiendom. Det er nedgravd 4 avfallskontainere til bruk for boligseksjoner. Det er nedgravd 2 avfallskontainere til bruk for næringsseksjonene. Annet avfall generert i forbindelse med aktiviteten i næringsseksjonene, skal håndteres separat for næringsseksjonene.

(9) Det er forbud mot oppsetting av parabolantennar i sameiet.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det i ordensreglene skulle vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av boligseksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til unødige ulemper for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

4-1 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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass. Seksjonseierne for næringsseksjonene har ansvar for utskifting av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

4-2 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, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. 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 for boligseksjonene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer (kun for boligseksjonene), herunder nødvendig utskifting av isolerglass (kun for boligseksjonene), og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, 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 installasjoner som nevnt i andre ledd. 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.

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon

Verken sameiet, styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

Utvendige endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjenning fra bygningsmyndighetene.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene.

Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipper som fremgår av dette punkt 5-1. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener den ene næringsseksjonen, skal eieren av denne seksjonen belastes for kostnaden. Hvor det er hensiktsmessig skal næringsseksjonene og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

”Næringsseksjonene” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som næringsdelen.

”Boligseksjonene” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

(1) Hver av eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader knyttet til egen seksjon

- Håndtering av avfall tilhørende sin næringsdel (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system)
- Vedlikehold, reparasjon, utskifting og drift av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel
- Vedlikehold, reparasjon og utskifting av fasader som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel
- Vedlikehold, reparasjon og utskifting av vinduer og inngangsdører som bare eller i det vesentligste betjener Næringsseksjonene
- Vedlikehold, reparasjon, utskifting og drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel.
- Vedlikehold, oppgradering, utskifting og drift av tekniske anlegg som bare betjener Næringsseksjonene, herunder teknisk rom, varemottak, avfallstank og lignende
- Vakt og alarmtjenester som bare betjener Næringsseksjonene
- Vedlikehold og drift av skilt satt opp av Næringsseksjonene
- Strøm i fellesarealene til bruk Næringsseksjonene
- Kommunale avgifter som gjelder sin næringsdel
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel

Hvis kostnaden ikke kan tilbakeføres til en bestemt næringsseksjon, men til flere næringsseksjoner, skal fordelingen skje slik at 30 prosent av kostnadene fordeles likt på næringsseksjonene, mens 70 prosent fordeles ut fra sameiebrøken til næringsseksjonene.

(2) Eierne av boligseksjonene skal sammen dekke følgende kostnader

- Vedlikehold, reparasjon, utskifting og drift av elektriske og tekniske anlegg, herunder ventilasjon, som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Vedlikehold, reparasjon, utskifting og drift av samtlige heiser.
- Vedlikehold av beplanting/grøntarealer som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Vedlikehold, reparasjon og utskifting av vinduer (isolerglass) ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger og takterrasser.
- Håndtering av avfall i boligdelen.
- Vedlikehold, reparasjon, utskifting og drift av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg i boligdelen.
- Vaktmestertjenester for fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Drift og vedlikehold av bodarealene som gjelder boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Strøm i fellesarealene i boligdelen.
- Kostnader i tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen.
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen.
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen.
- Vedlikehold, reparasjon, utskifting og drift av inngangsparti, trapperom, og utvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester som bare betjener boligdelen.

- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Kostnader til belysning og strøm i parkeringsseksjonen

Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje slik at 30 prosent av kostnadene fordeles likt på samtlige boligseksjoner, mens 70 prosent fordeles ut fra sameiebrøken til boligseksjonene. Bredbånd/tv fordeles likevel med like store beløp på hver boligseksjon.

(3) Parkering

Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass i garasjekjeller, organisert som egen seksjon (parkeringsseksjon snr. 64), eller som tilleggsdel, skal for følgende ikke dekke felleskostnadene ut fra sameiebrøken:

- vedlikehold og utskiftning av port og dører til garasjekjelleren,
- vedlikehold av adkomstarealer knyttet til garasjekjelleren,
- vaktmestertjenester og andre vedlikeholdstjenester som gjelder garasjekjelleren,
- årlig rengjøring av dekke i garasjekjelleren,
- kostnader til oppvarming og belysning i garasjekjelleren,
- andre vedlikeholds- og driftskostnader som åpenbart knytter seg til garasjekjelleren.

Ovennevnte kostnader fordeles på grunnlag av antall parkeringsplasser, per plass som disponeres, (parkeringsseksjon), hvorav hver parkeringsplass teller som 1. Kostnadene fordeles dermed med 1/55 per plass på hver seksjonseier som disponerer parkeringsplass i garasjen.

Seksjonseiere som disponerer el-uttak for lading av el-bil må også betale for faktisk forbruk av strøm og for administrative kostnader i tilknytning til avregning mv. Kostnadene faktureres månedlig a-konto og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk og medgåtte administrasjonskostnader. Forbruk avregnes hvert kvartal, hvert halvår eller en gang i året, avhengig av hva sameiet/leverandør bestemmer. Faktura for ovennevnte kostnader kan komme direkte fra leverandør av ladesystem og/eller fra styret.

(4) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne

- Byggforsikring
- Styrehonorar
- Forretningsførerhonorar/revisjonshonorar
- Kostnader til daglig drift og renhold av utearealer
- Snøbrøyting og strøing
- Kostnader for elektronisk forvaltning-, drift- og vedlikeholds perm (FDV)
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral og felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsdelen
- Sprinkel- og brannvarslingsanlegg
- Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligdelen eller næringsdelen.

Fordelingen av disse kostnadene fordeles slik at 30 prosent av kostnadene fordeles likt på samtlige seksjoner, mens 70 prosent fordeles ut fra sameiebrøken.

Kommentert [HL1]: Erfaringstall som fungerer eller annen vurdering?

(5) **Følgende kostnadselementer fordeles på den enkelte boligseksjon etter faktisk forbruk/nytte (egne målere pr. seksjon)**

- Forbruk av varmtvann fra felles varmtvannsberedere til oppvarming og forbruk.

Nesodden kommunen fakturerer den enkelte seksjonseier direkte for kommunale avgifter.

Kommentert [HL2]: Sameiet vil også ha en vannmåler for vann til fellesareal/takterrasser.

- (6) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp til dekning av felleskostnader fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for næringsseksjonene skal avregnes årlig. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for mye a-konto felleskostnader skal differansen refunderes. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for lite a-konto felleskostnader skal differansen innbetales. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslutes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 1-4 andre styremedlemmer, med inntil 3 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Næringsseksjonene skal være representert i styret.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Varamedlemmer velges for ett år. Medlemmene i styret kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder myndighet til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. 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.

8-2 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.

8-3 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(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 8-2 (1).

8-4 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 seksjonseiere 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.

8-5 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 og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og 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. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 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.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Parkeringsseksjonen (snr. 64) har ikke stemmerett.

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

8-8 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. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. 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
- g) endring av vedtektene.

8-9 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 etter (1) 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.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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 vesentlige 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.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av vedtektene
- Endring av etablerte eneretter, jf. pkt. 3-1

8-12 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.

9. Forsikring

Styret skal sørge for å påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65.



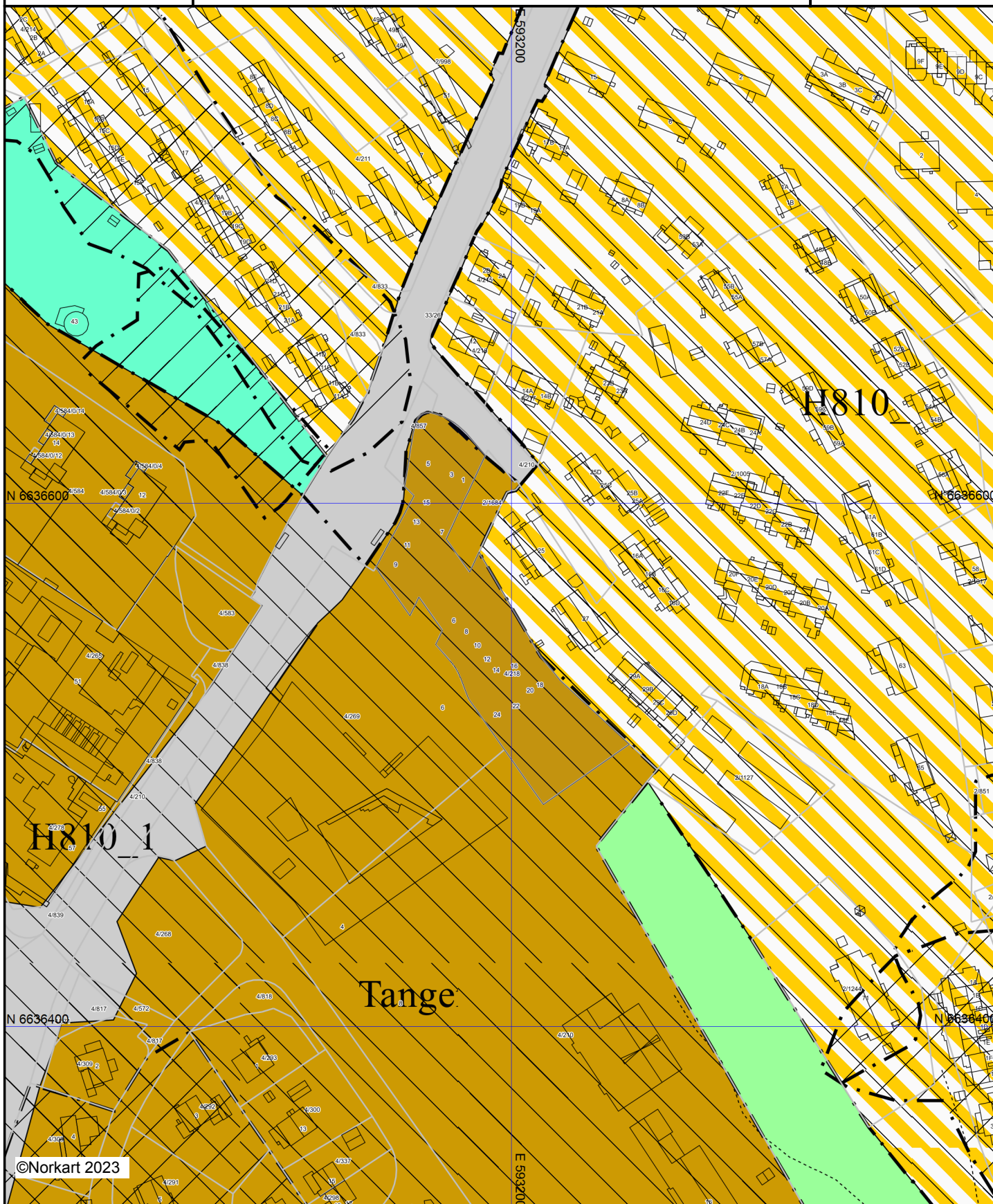
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4/218/0/32
Adresse: Tangentoppen 7
Dato: 12.06.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2023

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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Gjennomføringsgrense
	Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
	Boligbebyggelse - nåværende
	Sentrumsformål - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Veg - nåværende
	Parkering - nåværende
	Blågrønnstruktur - nåværende
	Naturområde - nåværende
	Turdrag - nåværende
	Friområde - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	LNFR-areal ,Spredt bolig-, fritids-og næringsbebyggelse -
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Ferdsel - nåværende
	Farleder - nåværende
	Småbåthavn - nåværende
	Friluftsområde - nåværende
	Byggegrense
	Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Planens begrensnig
	Grense for arealformål
	Turveg/turdrag - nåværende
	Påskrift områdenavn



Nesodden kommune

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 10.08.2012, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 23/20590

Ansvarlig søker:

WIR arkitekter as
St Olavs plass AS
0165 OSLO

Tiltakshaver:

Tangentoppen AS v/ Helge Lund Roland
Skogveien 21
1446 DRØBAK

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR TILTAK ETTER §20-2

Adresse:

Blomsterveien 23 – Tangentoppen

Gårdsnr.

04

Bruksnr.

0218

Festenr.

Seksjonsnr.

Tiltakets/byggets art:

Tiltaket omfatter fire bygg med leiligheter, forretninger, kontorer og bevertning + riving av eksisterende bygg.

Vedtaksdato

10.05.2023

Saksnr

20/1063

Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse

28.03.23

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl §21-10, midlertidig brukstillatelse for:

Hele tiltaket

x

Følgende del av tiltaket

Det gis midlertidig brukstillatelse for hus A og hus D med unntak av næringslokaler, samt parkeringskjeller og uteområder som vist på riggplan datert 23.03.23.

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført.

Må utføres innen:

- Opparbeidelse av pollinerende park hvor brakkerigg står. Ferdigstillelse estimeres til uke 21 (22.mai til 26. mai). Kantstein, gangtrase og oppfylling av jord vil være ferdigstilt innen 01. juli 2023.
- Sesongmessige arbeider i pollinerende park.
- Legging av varmasfalt.
- Arbeider med kanting mot områder som ikke er ferdigstilt, granittmurer der det skal asfalteres, asfalt, beplantning og tilsåing av eng.
- Montering av tilpasningsdeler for rekkverk på tak.

16.05.23

01.07.23

01.07.23

15.06.23

30.05.23

02.06.23

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet

JA

NEI

X

Merknader:

Det gis midlertidig brukstillatelse for hus A og hus D med unntak av næringslokaler, samt

parkeringskjeller og uteområder som vist på riggplan datert 23.03.23. Før midlertidig brukstillatelse for næringslokaler må det foreligge tillatelse fra Arbeidstilsynet med oppdatert planer.

Frist for å søke ferdigattest: 15.09.23.

Sted	Dato	Underskrift
Nesodden	10.05.2023	Madeleine Salveson avdelingsleder
		Helene Andrea Advocaat Wigand jurist
		<i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>

Gebyr

Gebyr er beregnet i henhold til gebyrregulativ for plan-, bygge- og delesaker i Nesodden kommune, gjeldende fra 01.01.19 / 01.01.20. Gebyr er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 33-1. Fastsettelse av gebyr er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28.

Gebyrberegning:

Punkt	Artikkel	Tiltak	Beløp
3.1	70165	Midlertidig brukstillatelse	5400,-
Sum			5400,-

Fakturagrunnlag	5400,-
------------------------	---------------

Faktura ettersendes:

Tangentoppen AS
Skogveien 21
1446 Drøbak

Organisasjonsnummer: 919 286 032

Vennlig hilsen

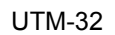
Madeleine Salveson
avdelingsleder

Helene Andrea Advocaat Wigand
jurist

Dokumentet er elektronisk signert.



Eiendom: 4/218/0/32
Adresse: Tangentoppen 7
Dato: 12.06.2023
Målestokk: 1:1000



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

Abc

Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Blokkbebyggelse
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Almennyttig barnehage
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Torg
	Parkeringsplass
	Bussholdeplass
	Friluftsområder
	Park
	Turveg
	Friluftsområde (på land)
	Naturvernområde (på land)
	Fellesområder
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Fellesareal for garasjer
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Annet kombinert formål
	Grense for rekkefølgeområde
	Rekkefølgebestemmelser

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Bestemmelsegrense
	Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggsmåte
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Renovasjonsanlegg
	Uteoppholdsareal
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Kjøreveg
	Fortau
	Gatetun
	Gang/sykkelveg
	Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Park
	Sikringsone - Frisikt
	Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde
	Bestemmelseområde
	Bestemmelseområde - Midlertidig bygg- og anleggsmåte

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandslinje
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnyttning
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør

Tangentoppen 7

Nabolaget Tangenåsen søndre - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tangenåsen	1 min
Linje 565, 570, 575	0.1 km
Ås stasjon	35 min
Linje RE20, R21, R23x	29.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 18 min

Skoler

Nesoddtangen skole (1-7 kl.)	6 min
595 elever, 30 klasser	0.4 km
Rudolf Steinerskolen Nesodden (1-10...22 min	
303 elever, 22 klasser	1.6 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
282 elever, 20 klasser	0.3 km
Nesodden videregående skole	5 min
750 elever	3 km
Frogn videregående skole	25 min
426 elever	21 km

Ladepunkt for el-bil

Kongleveien 4 P-plass Nesodden ...	5 min
Tangen Senter	5 min

«Bilfritt, naturnært og barnevennlig. Fin utsikt til Oslo! Fantastisk "på landet følelse", men med Oslo i nærheten:»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

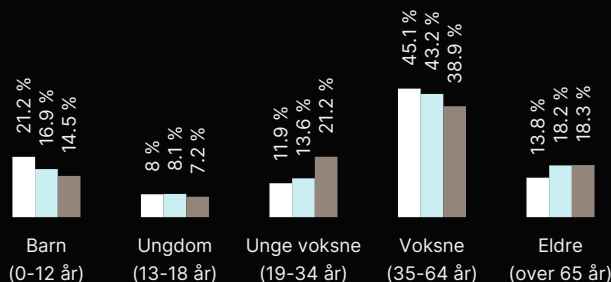


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Godt vennskap 80/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tangenåsen søndre	1 446	615
Nesoddtangen	13 428	5 729
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Oksval barnehage (1-5 år)	5 min
44 barn	0.4 km
Kongleveien barnehage (1-5 år)	7 min
125 barn	0.5 km
Blåbærstien barnehage (1-5 år)	13 min
42 barn	0.9 km

Dagligvare

Meny Tangen	3 min
PostNord	0.2 km
Kiwi Flaskebekk	14 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Høyden & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024