



Årsregnskap for regnskapsåret 2013

Organisasjonsnr: 992 698 438
Navn/foretaksnavn: TANGEN III BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Brønnøysundregistrene

04.09.2020

Brønnøysundregistrene

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Brønnøysundregistrene - Regnskapsregisteret

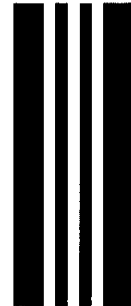
2014 109612



VEDLEGG TIL ÅRSREGNSKAP 2013



TANGEN III BOLIGSAMEIE Postboks 6668 St. Olavs plass 0129 OSLO	Organisasjonsnr.	ESEK
	992 698 438	



Registrerte opplysninger per 29.04.2014		Eventuelle endringer dette regnskapsåret	
Startdato	Avslutningsdato	Startdato	Avslutningsdato
01.01.2013	31.12.2013		
Konsernforhold Foreninger som følger regler for frivillig virksomhet, kan ikke være morselskap	Morselskap NEI	Endret konsernforhold <input type="checkbox"/> Morselskap <input type="checkbox"/> Ikke morselskap	

Kun for aksjeselskap som har meldt fravalg av revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres Ja

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører Ja

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet Ja

Årsregnskapet er satt opp etter reglene for frivillig virksomhet Avkryssning er kun aktuelt for foreninger (FLI) som er registrert i Frivillighetsregisteret

Hvis enheten ikke følger norsk regnskapslov eller frivillighetsregisterloven, kryss av IFRS selskap IFRS konsern

Hvis enheten velger å avvike fra regnskapsloven § 6-1, kryss av Funksjon selskap Funksjon konsern

Følges regnskapsreglene for små foretak? Ja Nei

Jeg bekrefter at vedlagte årsregnskap er fastsatt av kompetent organ den Dato 24.04.14

Sted/dato, Underskrift av representant for enheten
Oslo, 29.04.14 Tamara Botenko

OBOS Eiendomsforvaltning A/S
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 Oslo

Bare til bruk for Regnskapsregisteret *Stw*

G NYVE Admr Kregn Ja Nei Aktiv. regn

M Rets Ant.s

ov.b årsb res bal e.bal gj.bal rev i-rev k-res k-bal k-n k-rev i-k-rev n

k-regn kto d.k ik-fv konsf ifrs fr-rev funk u.off brev



BR-1001-11





RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	636 228	602 892	636 228	722 352
Andre inntekter		0	11 340	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		636 228	614 232	636 228	722 352
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 525	-3 525	-3 525	-3 525
Styrehonorar	4	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	5	-5 291	-5 785	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-62 205	-60 048	-62 500	-63 500
Konsulenthonorar	6	-5 722	2 236	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-125 583	-84 410	-106 500	-124 500
Forsikringer		-38 194	-30 028	-33 000	-40 500
Kommunale avgifter	8	-130 928	-134 805	-140 500	-142 000
Garasjesameiet	15	-16 077	-22 545	-20 000	-22 100
Huseierforeningen	15	-41 044	-42 215	-40 000	-41 000
Energi/fyring	9	-18 500	-37 089	-38 000	-40 000
Kabel-/TV-anlegg		-97 614	-97 458	-98 000	-100 000
Andre driftskostnader	10	-87 093	-93 425	-87 500	-96 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-656 776	-634 097	-674 525	-714 525
DRIFTSRESULTAT		-20 548	-19 865	-38 297	7 827
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 526	2 160	0	1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		11 526	2 160	0	1 000
ÅRSRESULTAT		-9 022	-17 705	-38 297	8 827
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-9 022			



11

Tangen III Boligsameie

BALANSE

	Note	2013	2012
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	2 039	0
SUM ANLEGGSMIDLER		2 039	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 613	1 781
Kundefordringer		0	61
Kortsiktige fordringer	12	67 315	7 145
Driftskonto i OBOS-banken/OBOS		178 790	58 486
Sparekonto i OBOS-banken/OBOS		153 407	242 090
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	15	11 843	6 689
SUM OMLØPSMIDLER		412 968	316 252
SUM EIENDELER		415 007	316 252
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		100 628	109 650
SUM EGENKAPITAL		100 628	109 650
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		62 335	67 770
Leverandørgjeld		132 094	93 641
Brenselsregnskap	13	100 980	35 582
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	15	11 843	8 656
Annen kortsiktig gjeld	14	7 127	954
SUM KORTSIKTIG GJELD		314 379	206 603
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		415 007	316 252
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	280 572	338 432

OSLO, 19.03.2014,
STYRET FOR TANGEN III BOLIGSAMEIE

HANS PETTER MØLLER/s/

BJARNE BAKKE-OLSEN/s/

JAPPE KJÆR/s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	540 996
Kabel-TV	95 232
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	636 228

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2012/2013, og er på kr 25 000,-.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 291,-.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS -5 722

SUM KONSULENTHONORAR -5 722**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -804

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -32 619

Drift/vedlikehold fellesanlegg -1 168

Drift/vedlikehold heisanlegg -72 126

Drift/vedlikehold brannsikring -18 866

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -125 583**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -81 428

Renovasjonsavgift -49 500

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -130 928**NOTE: 9****ENERGI / FYRING**

Andre fyringskostnader -18 500

SUM ENERGI / FYRING -18 500**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie -222

Container -1 995

Driftsmateriell -418

Lyspærer og sikringer -11 993

Vaktmestertjenester -23 963

Renhold ved firmaer -34 025

Snørydding -774

Andre fremmede tjenester -8 231

Trykksaker -1 482

Aviser, tidsskrifter, faglitteratur -268

Møter, kurs, oppdateringer mv -433

Andre kontorkostnader -855

Porto -2 160

Bankgebyr -274

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -87 093

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS	293
Renter av sparekonto i OBOS-banken/OBOS	6 317
Andre renteinntekter (utbytte Gjensidige kr.4 500)	4 917
SUM FINANSINNTEKTER	11 526

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Uoppgjort brensel	53 440
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2014)	13 875
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	67 315

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2014, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2014.

NOTE: 13**BRENSLSREGNSKAP**

Fjernvarme	-137 967
Administrasjon	-15 045
Elektrisk energi	-106 886
Akonto innbetalt	360 878
SUM BRENSLSREGNSKAP	100 980

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Huseierforeningen	-2 222
Fakturagebyr	285
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 190
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-7 127

NOTE: 15**GARANTIANSVAR**

Selskapet eier 4,76 % av Rolfsbukta Huseierforening.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i selskapet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i selskapet og utgjør kr 248 706,-.

Selskapets andel i selskapet vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget".

Selskapets andel av driftkostnadene i selskapet er inntatt i resultatregnskapet under posten "Huseierforeningen".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Selskapet eier 290/5708 deler av Marina Tangen Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i selskapet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i selskapet og utgjør kr 31 866,-.

Selskapets andel i selskapet vises som anleggsmidler under posten



"andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i selskapet er inntatt i resultatregnskapet under posten "Garasjesameiet".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



5950 - ROLFSBUKTA HUSEIERFORENING

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	834 998	770 790	835 000	841 500
For lite innbetalt 2013		26 641	210 461	0	0
Andre inntekter		0	239	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		861 639	981 490	835 000	841 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 314	-2 186	-3 500	-3 500
Styrehonorar	4	-23 500	-15 500	-24 000	-24 000
Revisjonshonorar	5	-7 768	-6 924	-5 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-35 663	-34 425	-35 000	-37 000
Konsulenthonorar	6	-5 203	0	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-520 192	-573 001	-480 000	-470 000
Forsikringer		-7 287	-5 868	-7 000	-8 000
Kostnader sameie		-198 182	-192 870	-186 000	-188 404
Energi/fyring		-11 929	-6 694	-40 000	-45 000
Andre driftskostnader	8	-48 887	-145 455	-34 000	-38 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-861 923	-982 922	-835 000	-841 404
DRIFTSRESULTAT		-284	-1 432	0	96
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 103	1 432	0	0
Finanskostnader	10	-819	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		284	1 432	0	0
ÅRSRESULTAT		0	0	0	96



5950 - ROLFSBUKTA HUSEIERFORENING

BALANSE

	Note	2013	2012
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 728	124
Kundefordringer		79 255	5 721
Kortsiktige fordringer	11	55 350	22 206
Gassregnskap		0	79 321
Annen kortsiktig fordring	12	48 846	0
Driftskonto i OBOS-banken/OBOS		40 489	43 695
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	15	23 038	4 637
SUM OMLØPSMIDLER		248 706	155 704
<hr/>			
SUM EIENDELER		248 706	155 704
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL		0	0
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 860	13 540
Leverandørgjeld		154 077	22 736
Gassregnskap	13	10 201	0
Skyldig til offentlige myndigheter		0	2 186
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	15	23 038	4 637
Annen kortsiktig gjeld	14	44 530	112 606
SUM KORTSIKTIG GJELD		248 706	155 704
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		248 706	155 704
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	0	0

OSLO, __. __. 2014,

STYRET FOR ROLFSBUKTA HUSEIERFORENING

KJELL HAUNE	RASMUS BUGGE	SIGBJØRN FONDENES
GRY JØDESTØL		JAPPE KJÆR
ØYVIND PEDERSEN		HENRIK SARTZ



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres hvert halvår.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	834 998
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	834 998

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 314
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 314

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2012/2013, og er på kr 23 500.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 768.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS - møtedeltakelse + ekst.ord. møter	-5 203
SUM KONSULENTHONORAR	-5 203

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro- bytte av lamper	-20 818
Drift/vedlikehold utvendig anlegg - Steen&Lund AS	-499 371
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-520 192

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-14 651
Snørydding/gressklipping	-31 419
Trykksaker	-552
Andre kontorkostnader	29
Porto	-2 238
Bank- og kortgebyr	-56
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-48 887

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS	523
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	14
Andre renteinntekter	565
SUM FINANSINNTEKTER	1 103

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og provisjon kassekreditt	-600
Andre rentekostnader	-219
SUM FINANSKOSTNADER	-819

NOTE: 11**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Tilbake strøm Hafslund	524
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2014)	54 826
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	55 350

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2014, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2014.

**5895 – Marina Tangen garasjesameie
RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	532 860	532 860	532 860	596 806
Innbetalinger		0	68 750	0	0
Andre inntekter	3	46 483	1 690	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		579 343	603 300	532 860	596 806
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-12 130	-11 080	-11 500	-12 000
Forretningsførerhonorar		-44 080	-42 550	-43 500	-45 000
Konsulenthonorar	7	-6 984	-5 904	-5 000	-5 500
Drift og vedlikehold	8	-160 645	-144 674	-58 000	-106 500
Forsikringer		-38 021	-32 482	-36 000	-40 300
Energi/fyring	9	-115 830	-246 370	-166 000	-150 000
Andre driftskostnader	10	-73 686	-119 572	-139 500	-62 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-508 426	-659 683	-516 550	-479 150
DRIFTSRESULTAT		70 917	-56 383	16 310	117 656
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 965	1 202	0	0
Finanskostnader	12	-43	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		7 923	1 202	0	0
ÅRSRESULTAT		78 840	-55 181	16 310	117 656
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		40 127			
Reduksjon udekket tap		38 713			

**5895 – Marina Tangen garasjesameie
BALANSE**

	Note	2013	2012
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		990	3 907
Kundefordringer		181	18 508
Kortsiktige fordringer	13	40 507	22 158
Driftskonto i OBOS-banken / OBOS		14 549	48 943
Sparekonto i OBOS-banken / OBOS		15 766	50 500
SUM OMLØPSMIDLER		71 992	144 015
SUM EIENDELER		71 992	144 015
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		40 127	0
Udekket tap		0	-38 713
SUM EGENKAPITAL		40 127	-38 713
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 405	40 243
Leverandørgjeld		11 461	142 485
SUM KORTSIKTIG GJELD		31 866	182 728
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 992	144 015
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 16.02.2014,
STYRET FOR MARINA TANGEN GARASJESAMEIE

HANS PETTER MØLLER/s/

EVA ANDERSEN/s/

DAG HJARRAND/s/

ESPEN HOLM/s/

STEIN ROHDE-HANSSEN/s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig på garasjene og halvårsvis på bodene.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Garasjeleie	415 800
Diverse	117 060
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	532 860

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Ref faktura Marina I	6 861
Ref faktura Marina II	6 861
Ref faktura Marina III	6 861
Ref faktura Tangen I	6 861
Ref faktura Tangen II	6 861
Ref faktura Tangen III	6 861
Strøm fryseboks i kjellerbod	290
Opprydning reskontro	25
Salg portåpner	5 000
SUM ANDRE INNETEKTER	46 483

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

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2012/2013, og er på kr 50 000,-.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 130,-.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 645
Andre konsulenthonorarer	-339
SUM KONSULENTHONORAR	-6 984

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	5 877
Drift/vedlikehold elektro	3 892
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-5 600
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 830
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-7 628
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-148 356
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-160 645

NOTE: 9**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-89 306
Fjernvarme	-26 524
SUM ENERGI / FYRING	-115 830

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

Lokalleie	-285
Lyspærer og sikringer	-9 000
Andre fremmede tjenester	-50 942
Trykksaker	-1 745
Porto	-10 143
Bankgebyr	-1 571
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-73 686

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken / OBOS	133
Renter av sparekonto i OBOS-banken / OBOS	3 266
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	71
Utbytte Gjensidige	4 495
SUM FINANSINNEKTER	7 965

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-43
SUM FINANSKOSTNADER	-43

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	21 381
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2014)	19 125
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	40 507

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2014, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2014.



Orientering om sameiets drift.

Vaktmestertjeneste

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med BO Drift AS som kan kontaktes på telefon 22 42 96 05.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Sameiet har avtale med Fortuna Renhold AS om renhold av sameiets fellesarealer.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning AS. Bestillingen skal være skriftlig.

Ved bestilling på e – post kan følgende adresse benyttes: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no). Bestillingen merkes med antall nøkler, nøkkelnummer og eiers navn og adresse.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles av den enkelte sameier.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer .

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

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

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



Telefoni og bredbånd

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon, se www.obos.no.

Kabel-TV

Canal Digital er leverandør av kabel – tv og internett. Canal Digital kan nås: Stor kunde service telefonnummer: 815 55 520. Eller på e – post: 81555000@canaldigital.no.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagets fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



VEDTEKTER
for
TANGEN III BOLIGSAMEIE

(fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet)
Endret på Sameiermøte 22.04.13,

§ 1
Navn

Sameiets navn er Tangen III Boligsameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr 41 bnr 834 i Bærum kommune. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs eksklusiv balkong/terrasse).

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Balkonger/ terrasser inngår i bruksenheterne. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og utearealet. Stammedningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheterne og elektrisitet fram til bruksenheternes sikringssskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

Tangen III Boligsameie er en del av et større sammenhengende boligområde i Rolfsbukta. Boligområdet er delt slik at garasjeanlegget utgjør en egen eiendom ("Garasjeeiendommen") som eies i fellesskap av eierseksjonssameiene Marina I, II og III, og Tangen I, II og III samt seksjonseierne i disse, heretter kalt ("Rolfsbukta Garasjesameie").



Tangen III Boligsameie er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Garasjeeiendommen som eier i Rolfsbukta Garasjesameie. Rolfsbukta Garasjesameie skal ivareta eierseksjonssameienes felles interesser. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Rolfsbukta Garasjesameie fremgår av vedtektene for Rolfsbukta Garasjesameie.

Grøntarealer/beplantning, veier, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser og fellesinnretninger av enhver art mellom og rundt eierseksjonssameienes eiendom utskilt som separate eiendommer skal ligge i sameie mellom de omkringliggende sameier. Eierseksjonssameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene og da til beste for boligområdet Marina/Tangen.

Grøntarealer/beplantning, veier, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser, kanaler med poll, brygge- og kaifront og fellesinnretninger av enhver art mellom og rundt eierseksjonssameienes eiendom som ikke eies av de omkringliggende sameier, utgjør en egen eiendom ("Rolfsbukta Fellesareal") som eies av Rolfsbukta AS

Eierseksjonssameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Rolfsbukta Fellesareal som pliktig medlem i Rolfsbukta Huseierforening. Videre er Eierseksjonssameiet forpliktet til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene og da til beste for boligområdet Rolfsbukta. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Rolfsbukta Fellesareal fremgår av vedtektene for Rolfsbukta Huseierforening.

Fornebu Boligspare AS eier og forvalter del av gnr bnr i Bærum kommune med eventuelle påstående anlegg, heretter kalt ("Fornebu Felles"). Alle huseierforeninger innenfor Fornebu Boligspare AS' og Rolfsbukta AS' utbyggingsprosjekter, herunder Rolfsbukta Huseierforening har rett og plikt til å være medlemmer av Fornebu Driftsforening. Rolfsbukta Huseierforening er gjennom sitt medlemskap i Fornebu Driftsforening pliktig til å delta i drift og vedlikehold av Fornebu Felles og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av sameiets eiendom Bruksenhetene er i følge seksjoneringsbegjæringen boligseksjoner, og kan kun benyttes til boligformål.

Dersom det etableres næringsseksjoner skal disse kun anvendes til det formål det blir gitt brukstillatelse til. Bruksendring til næring må dessuten godkjennes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

§ 4

Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å gi adgang til bruksenheten når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 5

Fysisk bruk av parkeringsplassene i Rolfsbukta Garasjesameie, bruk av Rolfsbukta Fellesareal og Fornebu Felles

Alle seksjonseierne har ervervet minst en parkeringsplass i garasjeanlegget sammen med sin seksjon. Disse parkeringsplassene er merket med den seksjon de er tilknyttet og seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til sin plass. Bruksretten til disse plassene kan ikke slettes fra Tangen III Boligsameie sin side. Bruksretten til parkeringsplassen som obligatorisk følger med ved erverv av en seksjon, kan kun overdras sammen med seksjonen.

Seksjonseiere som har ervervet parkeringsplass(er) utover den ene plassen har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass(er) i garasjeanlegget. Retten til eksklusiv parkeringsplass kan kun overdras til øvrige seksjonseiere i sameiene Marina I, II og III, samt Tangen I, II og III. Forsåvidt gjelder utleie av parkeringsplass gjelder samme regler som angitt i § 6 i vedtektene for Rolfsbukta Garasjesameie.



De øvrige plassene i garasjen tilhører og disponeres av utbygger inntil disse evt. er solgt.

Forholdene omkring garasjeanlegget er nærmere regulert i vedtektene for Rolfsbukta Garasjesameie.

Sameierne har i henhold til tinglyst erklæring bruksrett til Rolfsbukta Fellesareal som forvaltes gjennom Rolfsbukta Huseierforening og Fornebu Felles som forvaltes av Fornebu Driftsforening.

§ 6

Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. 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 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning.
2. Årsregnskap med revisors beretning.
3. Valg av styre.
4. Budsjett for kommende år.
5. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 7.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl a:

- a) endring av vedtektene,



- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 15.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

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

§ 10 Styret

Sameiet skal ha et styre på inntil 4 styremedlemmer og 3 varamedlemmer. Noe som tilsier 1 styremedlem og 1 varamedlem fra hvert av sameiene. Med mulighet for inntil 4 styremedlemmer dersom det en gang ønskes å ha en styreleder i tillegg til de 3 styremedlemmene og 3 varamedlemmene. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.



Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

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 sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøte.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

§ 12

Ordensregler

Ordensregler for eiendommen er vedlagt som vedlegg 1. Ordensreglene kan endres av sameiermøtet med alminnelig flertall. Bruken av Garasjeeiendommen reguleres av vedtektene for Rolfsbukta Garasjesameie og eventuelle ordensregler er fastsatt med grunnlag i disse.

§ 13

Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Balkonger/terrasser (med rekkverk) vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Den enkelte sameier har plikt til tilsyn av sitt avløp, herunder oppsteking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes manglende vedlikehold eller behov for utbedring av balkong/terrasse.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, styret beslutar at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutar at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 14

Vedlikehold av fellesareal

Fellessarealet skal holdes forsvarlig ved like.

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 15

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader knyttet til parkeringsplasser som disponeres eksklusivt av seksjonseiere belastes de enkelte seksjonseiere som innehar disposisjonsretter.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 18
- b) kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold av fellesarealer
- c) lys/oppvarming av fellesarealer
- d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer



- e) forholdsmessige utgifter knyttet til fellesarealer i kjelleren
- f) forholdsmessige utgifter knyttet til medlemskap i Rolfsbukta Huseierforening
- g) forholdsmessige utgifter knyttet til medlemskap i Fornebu Driftsforening
- h) forholdsmessige utgifter knyttet til sameiets andel i garasjesameiet

Kostnader til kabel-TV og bredbånd fordeles likt etter antall seksjoner i sameiet.

Kostnader for fellesareal som ikke knytter seg til Garasjeeiendommen fordeles internt i Tangen III Boligsameie i henhold til sameierbrøken.

§ 16

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 17

Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 18

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 19

Panterett for sameiernes forpliktelser



For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf eierseksjonsloven § 25.

§ 20

Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameierforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

§ 21

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter:

§ 22

Midlertidig vedtektsbestemmelse

Inntil boligområdet Rolfsbukta er ferdig utbygget, vil vedtektene for Garasjesameiet inneholde en bestemmelse om utvidede rettigheter for utbygger Rolfsbukta AS eller deres rettsetterfølger til Garasjeeiendommen for å sikre en helhetlig utbygging mv. Tangen III Boligsameie vil være bundet av dette i forhold til Garasjesameiet. Tangen III Boligsameie er også ellers forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i tråd med utbyggers planer.

Overskjøting av de ideelle andelene i Garasjesameiet kan utestå til hele boligområdet Rolfsbukta er ferdig skilt.

Nærværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger. Bestemmelsen bortfaller når første bolig i siste byggetrinn i Rolfsbukta er overlevert, uten behandling i sameiermøtet.



Husordens- og beboerregler for Tangen Sameiene I-II-III

Boligsameiene Tangen I-II-III (Sameiet) har denne visjonen:

Tangen sameiene skal være et godt sted å bo for sameierne og deres familier.

Dette betyr bl.a. at:

I. Bygninger og fellesarealer minst skal holde den tekniske og estetiske standard som de hadde ved overtakelse. Denne standarden skal opprettholdes bl.a. ved

- utarbeidelse av en langsiktig, jevnlig oppdatert vedlikeholdsplan
- opparbeidelse av en vedlikeholdsbuffer

II. Sameierne utøver et aktivt eierskap ved å

- engasjere seg i utviklingen av sameiets fellesoppgaver
- bidra til et godt naboskap
- bidra til at husordensreglene etterleves

Husordensreglene skal være et verktøy for oppfyllelsen av denne visjonen.

1. Generelt om vedtektene og beboerregler

Av sameiets vedtekter fremgår det at hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av sameiet. Hver sameier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene.

Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål, se imidlertid pkt. 2.2. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f. eks. støy, lukt eller lignende. Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

For å sikre best mulig etterlevelse av husordensreglene har sameiere, deres familier og eventuelle leieboere rett til – og de bør – si ifra når det observeres overtredelser av husordensreglene. Mange slike forhold bør kunne løses ved direkte kontakt mellom de berørte beboerne. Saker som kun gjelder én blokk, bør søkes løst i denne blokken.

Eventuelle brudd på beboerreglene forutsettes i første omgang ordnet opp direkte mellom de berørte beboere. Dersom dette ikke fører fram, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre.

2. Ro og orden

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre.

2.1 Fra klokken 23.00 til klokken 07.00 må beboerne være særlig hensynfulle slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Husk at mange legger seg tidlig. Husk at stereoanlegg og surround (film) anlegg med kraftig bass og høylydt tale og musikk på terrassene virker forstyrrende på nabolaget. Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.

2.2 Musikk-/sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates bare etter skriftlig avtale med styret. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt.



- 2.3 Boremaskiner og annet støyende verktøy skal ikke brukes i leilighetene før kl. 08.00 og etter klokken 19.00. På søndager skal slikt verktøy normalt ikke benyttes, i alle fall ikke før kl. 13.00.
- 2.4 Tørring/lufting av tøy og lignende på terrassene kan bare skje dersom det ikke er til stor sjenanse for naboene eller gir et uestetisk inntrykk fra stier og gangveier. Stativene må være gulvplassert, ikke vegg- eller takmontert. Rekkverk skal ikke benyttes til lufting/tørring.
- 2.5 Teppesbanking/tepperisting på terrassene eller andre steder der dette kan sjenere naboer, er ikke tillatt.
- 2.6 Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassene. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.
- 2.7 Mating av fugler fra terrassene eller fellesarealene er ikke tillatt da dette gir forurensning som kan tiltrekke seg rotter og mus. Oppbevar heller ikke mat og avfall slik at mus/rotter/måker tiltrekkes.
- 2.8 Den enkelte beboer har ansvar for at renner og sluk på terrassene ikke tetter seg ved nedbør og under mildværsperioder om vinteren. Hvis så skjer, er vedkommende beboer, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen og/eller naboers leiligheter.
- 2.9 Av hensyn til renhold, vedlikehold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha gjenstander/møbler stående i trappene og felles arealene. Oppbevaring av sko, sykler, barnevogner eller andre gjenstander/innretninger i oppgangen er ikke tillatt.
- 2.10 Det blir ikke vasket under dørmatter, rundt sko eller andre gjenstander. Hvis man ønsker at renholdsfirmaet skal vaske området, må det være tomt.
- 2.11 Leker, sportsutstyr, sykler, barnevogner og private eienedeler skal plasseres i bodene, eller på spesielle steder avsatt for formålet, ikke i oppgang eller under trapp.
- 2.12 Beboerne plikter å holde inngangsdører og garasjedører lukket og låst til enhver tid. Hvis man kortvarig har behov for å blokkere en dør i åpen stilling, er det kun tillatt å gjøre dette ved å blokkere dørbildet i gulvplan på håndtaksiden. Bruk kiler. Døren må ikke sperres i åpen stilling ved å stikke en gjenstand i dørsprekken ved hengslene, eller ved bruk av skarpe gjenstander, stener o.l. Det forårsaker kostbare reparasjoner. Armene til dørpumpene må ikke frakobles.
- 2.13 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy som ikke er i bruk, skal oppbevares privat eller på lekeplassene.
- 2.14 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke tillatt å kaste sigarettneiper fra terrassene eller på fellesområdene.

3 Leilighetene

- 3.1 Den enkelte sameier har ansvaret for det indre vedlikehold av egen leilighet, inkludert innsiden av vinduer, terrassedører og inngangsdør. Skader som måtte oppstå i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold av f.eks. bad/dusjrom, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den sameier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt. Beboerne er ansvarlig for å holde innvendige rør og sluk åpne og i god stand. Baderomssluk bør åpnes og renses to ganger i året, vannlåser under vasker renses ved behov.
- 3.2 Leilighetene må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.



- 3.3. Ventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Ekstra avtrekksvifte må ikke monteres.

4. Husdyr

Dyr må passes slik at de ikke er til ulempe for andre.

Det påligger eierne av husdyr å følge disse reglene slik at vi i størst mulig grad kan unngå irritasjon og konflikter.

- 4.1 Lufting av hunder, katter og andre husdyr må skje under kontroll. Hunder skal holdes i bånd på fellesområdene.
- 4.2 Plener og tunet mellom blokkene skal ikke brukes til fast urineringsplass for husdyr. Lekeplassene samt områdene omkring lekeplassene og inngangspartiene skal skjermes spesielt - av hensyn til hygiene og barnas miljø.
- 4.3 Ekskrementer skal fjernes umiddelbart.

5. Bruk av utendørs fellesarealer

Fellesarealene er til glede for alle beboerne i sameiet. Forlat dem derfor i den stand du selv ønsker å finne dem.

- 5.1 Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre deler av sameiets ytre anlegg.
- 5.2 Sjøppel og sigaretter skal ikke kastes på bakken.

6. Installasjoner på fasader og i fellesarealer

6.1 Generelt om fellesarealer

Sameieren har enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende har grunnbokshjemmel til. Dette gjelder den enkelte leilighet. Leilighetene i første etasje i har i tillegg et uteareal direkte rundt leiligheten som inngår i vedkommendes bruksenhet. Terrassene i de andre etasjene har sameierne privat bruksrett til.

De øvrige deler av eiendommen utgjør sameiets fellesareal. Fellesarealene skal være til glede for alle beboerne, og må ikke benyttes til sjenanse for andre eller slik at eiendommens verdi reduseres. Marina-sameiene står ansvarlig for alminnelig vedlikehold av fellesarealene. Installasjoner/tiltak på fellesarealer må vedlikeholdes av den eller de seksjoner som har ønsket installasjonen/tiltaket.

Som fellesareal regnes bl.a. hele bygningskroppen og alle fasader, den konstruksjonsmessige del av terrassene, ganger, trapper og andre fellesrom. **Det innebærer bl.a. at tak, vegger og søyle på terrassene utgjør fellesareal som vedlikeholdes av Sameiet, men av beboer når de er endret på beboers regning.** Håndløper på terrasserekker skal dog vedlikeholdes av den enkelte sameier. (Oljes regelmessig).

Overflatebehandling av terrassehimling kan utføres etter nærmere retningslinjer fra styret. Det vil da i ettertid være den enkelte sameiers ansvar å vedlikeholde denne.

Utgangspunktet er at ethvert tiltak på fellesarealene krever skriftlig godkjenning fra styret. Tiltak kan imidlertid iverksettes dersom det på generelt grunnlag er godkjent gjennom disse husordensreglene eller gjennom generelle retningslinjer gitt av styret. Disse retningslinjene skal meddeles beboerne og være tilgjengelig. For tiltak som ikke er særskilt regulert av



husordensreglene eller i styrets retningslinjer, må styrets tillatelse innhentes før tiltaket iverksettes.

6.2 Fasadeendringer

Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av fellesområder utomhus – inkludert fasade på balkonger. Dette innebærer at beboere må forholde seg til retningslinjer fra styret dersom man ønsker å gjøre endringer som berører fasade, balkonghimling og balkonggulv. Her vil det naturlig nok bli utøvet streng praksis. **Fasadeendringer skal først godkjennes av styret, deretter må det nabovarsles og søkes i kommunen.** Endringer som er ikke er i tråd med retningslinjer og godkjent av kommunen/sameiet må tilbakeføres på beboers regning.

6.3 Markiser og utvendige persiener

For å ivareta byggenes arkitektoniske kvaliteter og for sikre et godt helhetsinntrykk, har styrene i Rolfsbukta i fellesskap innhentet arkitektens (Arcasa AS) råd om type, plassering og utseende av solavskjerming.

Det kan monteres:

- **Markiser** på terrassene, farge "skumhvit". Monteres 50 cm fra forkant balkonghimling.
- **Persiener** (utvendige) på vinduene. Lamellene skal ha farge "pearl" (mørk sølvgrå), persiennekassen skal være sort. Innfestinger/skinner i aluminiumsfarge. Det skal monteres 50 mm brede wirestyrte lameller på frittstående vinduer i fasaden, og 80 mm med føringskinner på de større vindusfeltene.
- Det frarådes å montere markiser på vinduene. Dersom det gjøres, gjelder det kun de frittstående vinduer i fasaden (ikke de sammensatte vindusfelt).
- **Screen** (utvendig rullegardin) kan eventuelt monteres på mindre og lite vindutsatte vinduer.

De som ønsker å kjøpe markiser / utvendige persiener bes ta kontakt med Norsol AS, som kjenner de krav som styret har stilt til produktkvalitet og montasje. Norsol utarbeider pristilbud basert på rammetilbud som styret har innhentet.

NB: Dersom annen leverandør velges, gjelder samme krav til materialkvaliteter, farger, plassering og montasjemetode. Styret skal i så fall kontaktes slik at kravene kan formidles i detalj.

Vanninntrengning som følge av boring gjennom fasade er den enkelte sameiers ansvar.

Ved feste av markiser må det tas forholdsregler på grunn av spennkabler i betongen.

6.4 Sideavskjerming på terrasser

Mellom søyle og vegg tillates bruk av canvas duk i samme farge som markisene som vindskjerming.

6.5 Flislegging og tregulv på terrasser

Det tillates å flislegges terrassene. Følgende krav gjelder:

- Flisleggingen må utføres fagmessig med riktig materialbruk for utendørs bruk.
- Det må legges smøremembran mellom betongen og flisene.

Ved legging av tregulv, må man sørge for å holde avrenning og sluk tilgjengelig, slik at disse holdes fri for løv og annet som kan medføre tilstopping.

Vedlikehold av fliser og tregulv er den enkelte sameiers ansvar. Videre er sameieren ansvarlig for eventuelt økt arbeid og økte kostnader ved vedlikehold av fellesarealer i den grad dette er en følge av egen gulvlegging.



6.6 Montering av utstyr på fasade

Det er ikke tillatt å montere gjenstander på utvendig fasadevegg. Bl.a. på grunn av fare for skade på teglsteinen, kan det ikke påregnes godkjenning av slike tiltak.

Parabol og/eller andre tekniske installasjoner på balkong eller utvendig fasade er ikke tillatt.

6.7 Innvendige fellesarealer

Det er ikke anledning til å foreta installasjoner i eller gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer uten godkjenning fra styret. Styret kan gi nærmere retningslinjer.

Opphenging av bilder og lignende i forgangene bør unngås da det vanskliggjør renhold, fordyrer vedlikehold og gjør små ganger enda mindre. Det samme gjelder mindre, løse innretninger, f. eks. blomster og skostativ.

Det kan ikke påregnes at det vaskes under eller rundt innretninger som er satt opp i gangene.

7. Avfall

7.1 Avfall skal sorteres og kastes på en forsvarlig måte. Husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn i plastposer. Posene skal knyttes igjen for å hindre lukt og tilgrising av sjakter og avfallsrom. Det må ikke hensettes gjenstander og avfall i søppelrommet. Beboerne er ansvarlig for å pakke og sortere avfallet riktig slik at det ikke tilstopper sjaktene eller skaper skitt og lukt

7.2 Glass og metall skal kastes i glass/metalsjakt som er plassert ved lekeplassen bak Pollen bygget.

7.3 I avfallsrommene er det egne sjakter for papp/papir og plast isopor. Når man kaster kartonger og pappesker, skal disse "flates" for å ta minst mulig plass og rives opp i små deler. Plastposer og isopor skal ikke følge med i kassene for papir, men kastes i eget løp. Større papp og papir deles kan kastes ved miljøcontainerene ved Meny butikken.

7.4 I klosettene må det ikke kastes noe som kan medføre tilstopping. Det skal ikke kastes annet papir enn toalett-papir i klosettene.

8. Bil- og motorsykkelkjøring

Bil- og motorsykkelkjøring på gangveier og tun er av sikkerhetsmessige og miljømessige grunner ikke tillatt, med unntak av nødvendig vare- og syketransport. Beboerne plikter å instruere leverandører, håndverkere, drosjesjåfører og andre om gjeldende regler.

8.1 Tomgangskjøring forbudt, fordi den mekaniske ventilasjonen alltid suger inn luft.

8.2 Skilting for ferdsel på området skal respekteres.

8.3 All kjøring på området skal skje med spesiell aktsomhet. Fartsgrensen på 5 km/t skal overholdes.

8.4 Kjøring på gressplener og stier, herunder på plenene bak øvre blokker, er forbudt. Disse er ikke dimensjonert for bilkjøring. Skader på plen og granitt som skyldes slik kjøring, vil bli belastet den ansvarlige.

9. Parkering

Beboerne plikter å overholde parkeringsbestemmelsene og underrette besøkende om disse.



All parkering skal skje før nedkjøringen til garasjen. Eventuell kortvarig stopp andre steder på område, herunder stopp utenom oppmerkede plasser i garasjene, er kun tillatt ved nødvendig syke- og varetransport, og maksimalt i 10 minutter uten aktivitet ved kjøretøyet.

- 9.1 Alle parkeringsplasser på baksiden av Rolfstangveien 12 kan benyttes av gjester, både de før og etter bygget. Beboere skal ikke parkere på gjesteplassene bortsett fra ved kortvarig av- og pålasting eller av- og påstigning.
- 9.2 Dersom sameiermøtet har besluttet at området skal kontrolleres av et parkeringsselskap, plikter beboere og gjester å følge parkeringsselskapets til enhver tid gjeldende regler for parkering og kontroll som er godkjent av sameiets styre. Disse reglene skal meddeles alle beboere skriftlig.
- 9.3 Sykler skal kun henses i sykkelstativer eller i egne garasjer/boder. Brukere av sykkelstativene plikter å fjerne syklene om vinteren av hensyn til snøryddingen. Sameiet har ikke ansvar for skader på sykler som ikke er fjernet. Kjøreveien langs blokkene må holdes åpen av hensyn til adkomst for sykefrakt, søppeltømming og brannbiler.

10. Heiser

Heisene vil normalt fungere uten problemer, men ved feilaktig bruk vil man øke risikoen for feil og skader. For å redusere denne risikoen, er det viktig at disse retningslinjer følges:

- 10.1 Blokkering av heisdører ved inn- og utlastning av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere.
- 10.2 Ved bruk av heis under flytting må ikke heisen reserveres ved gal blokkering av døren.

11. Sikkerhet

11.1 Adgangskontroll

Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.

Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeanleggene. Det skal utvises påpasselighet ved inn- og utkjøring fra garasjene.

Utgangsdører må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen. Dette ødelegger låssylinderen. Bruk derfor håndtaket på døren til å åpne døren. Nøkkelen brukes bare til å vri om låsen.

11.2 Alarmanlegg og brannsikkerhet

Sameiet skal/er tilknyttet et brannvarslingsanlegg. Leilighetene skal evakueres når brannalarmen går. Alle skal forlate leilighetene, varsle nærmeste naboer og raskest mulig komme seg ut av bygningen. Når man er ute, er det viktig å forvise seg om at ingen personer befinner seg i bygningen.

De runde alarmsensorene som er montert i taket i hver leilighet, skal ikke skrus fra hverandre. Alarmsensorene montert i gangen i hver leilighet utløser hovedbrannalarm og vil gjøre at alarmen går i samtlige leiligheter

Se for øvrig oversikt i Huseier håndbok over hvordan de forskjellige alarmsystemene fungerer.

11.3 Boder i garasjene

Alle leiligheter er tildelt boder i garasjen. Gjenstander eller varer som er lett bedervelige, eller som kan forårsake utvikling av sopp eller råte under de temperatur- og fuktighetsforhold som



råder i garasjene, skal ikke oppbevares i bodene. Mat som kan tiltrekke mus og rotter skal oppbevares i tette stål/plastkasser.

Aktiviteter som medfører bruk av åpen ild eller som utvikler røyk, må ikke foregå da dette kan utløse brannalarmen.

Det er forbudt å oppbevare eksplosiver og gasser under trykk i bodene. Oppbevaring av brannfarlige væsker, slik som bensin, må begrenses mest mulig.

Inngangsdøren fra gangen til bodene skal til enhver tid holdes låst for best mulig å sikre området mot adgang for uvedkommende.

12. Skader og melding om skader

- 12.1 Beboere plikter etter alminnelige erstatningsregler å erstatte skader som påføres fellesarealer (så som garasjeporter, lyktestolper, trappeoppganger, heiser, dører, inngangsparti, plener etc.). Det samme gjelder utgifter til nødvendig opprydning i ganger, garasjer og avfallsrom.
- 12.2 Skader som eier/beboer av leilighet anser å være av en art som faller inn under Sameiets ansvar, skal meddeles styret som vil behandle saken. I slikt tilfelle skal ikke leilighetens eier/beboer henvende seg direkte til leverandør eller håndverker. Hvis eier/beboer likevel velger å ta slik direkte kontakt, vil han kunne pålegges å måtte dekke eventuelle merkostnader.
- 12.3 Ved annen skade, eller for arbeider innenfor leilighetens vegger, står den enkelte eier/beboer fritt til om de ønsker å kjøpe eksterne tjenester. Rør, elektriske installasjoner og peiser skal kun repareres av personell som er autorisert for utførelsen i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- 12.4 Skader på lekeapparater og andre gjenstander på fellesarealer meldes til styret.
- 12.5 Sameiet er ikke ansvarlig for skader på eller tap av eiendeler som befinner seg på sameiets felles områder.

13. Endring av husordensreglene

- 13.1 Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.
- 13.2 For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til.

14. Etterlevelse av husordensreglene

- 14.1 For å sikre best mulig etterlevelse av husordensreglene, bør alle - både sameiere, deres familier og eventuelle leietakere – ta opp overtredelser av husordensreglene når dette observeres, se pkt. 1.
- 14.2 Ved urimelig husbråk skal politiet, og ikke styret, kontaktes.
- 14.3 Ved overtredelser av husordensreglene kan styret gi skriftlig advarsel og/eller pålegg om retting og/eller tilbakeføring av ulovlig utførte arbeider. Denne bestemmelsen innskrenker ikke styrets mulighet til å benytte sanksjonsmuligheter fastsatt i eierseksjonsloven og i sameiets vedtekter.

*Fornebu 19.12.2008
Styret i sameiene Tangen I-III*



STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8



FORRETNINGSFØRERS OPPGAVER

- kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalingene, foreta purringer og inkasso av eventuelle restanser
- utarbeide ligningsdata til eierne
- foreta en betryggende forvaltning av selskapets likvide midler
- utføre løpende regnskapsførsel og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- fremme forslag til budsjetter
- bistå selskapets styre med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- delta i styremøter etter avtale og følge opp vedtak i styremøter/årsmøte i henhold til forretningsførerkontrakten
- registrere overdragelse av boliger og påse at selskapets regler blir fulgt
- forestå beregning og utbetaling av lønn til selskapets ansatte, f.eks. vaktmester
- oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

OBOS Eiendomsforvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon 22 86 59 99
Telefaks 22 86 59 76
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

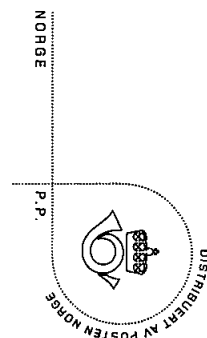
OBOS Eiendomsforvaltning AS Avd. Follo

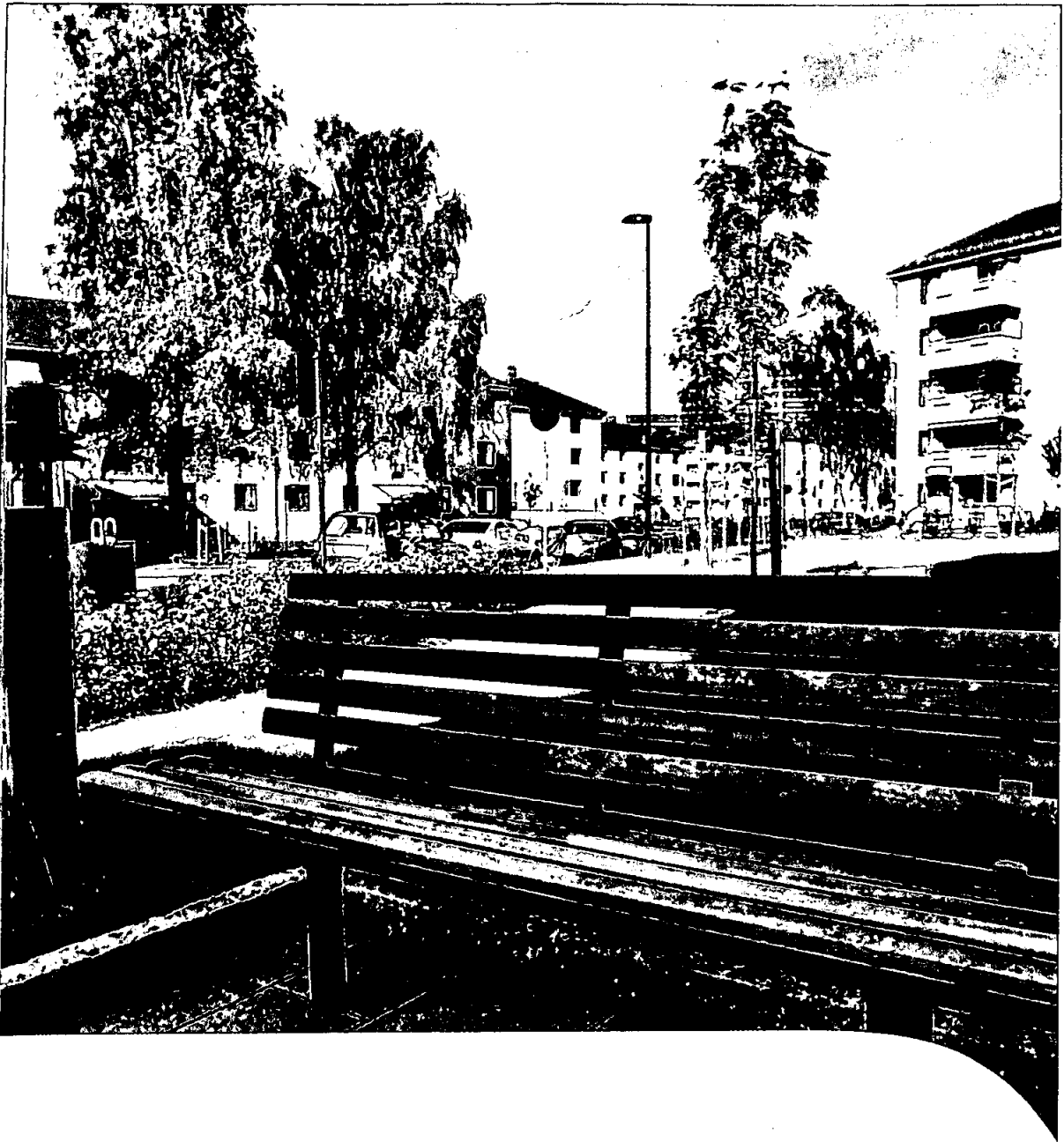
Postboks 107
1401 Ski
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

OBOS Eiendomsforvaltning AS avd. Trondheim

Postboks 5666 Sluppen
7484 Trondheim
Telefon: 73 80 66 01
Telefaks: 73 80 66 85
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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





Sameiermøte 2014

- Innkalling
- Årsberetning
- Regnskap

S.nr.: 5859
Tangen III Boligsameie



STYRETS OPPGAVER

- styret skal lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- treffe vedtak i alle saker med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- behandle budsjett og foreta nødvendige reguleringer av felleskostnader
- anvisе fakturaer til betaling
- treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold og bomiljøtiltak
- behandle overdragelser og utleie/bruksoverlating i henhold til selskapets vedtekter
- behandle klagesaker
- avholde styremøter iht. lovbestemmelser og forøvrig etter behov
- føre protokoll fra styremøter

Henvendelser fra beboerne om boligen skal som hovedregel rettes direkte til styret i selskapet.

Unntak fra dette er:

- forsikringssaker vedrørende boligen (ikke innbo)
- spørsmål om felleskostnader og innbetalinger

I disse tilfellene kan henvendelse rettes direkte til OBOS Eiendomsforvaltning AS.



REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eiers underskrift)

.....
(Dato)



Til seksjonseierne i Tangen III Boligsameie

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2013. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til ordinært sameiermøte 2014

Ordinært sameiermøte i Tangen III Boligsameie avholdes
torsdag 24.04.2014 kl. 18:00 på Hundsunnd ungdomsskole, auditorium C,
Snarøyveien 81.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2013

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2013

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen forslag er kommet inn.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer (Tangen 1 og 2) for 2 år og 1 styremedlem for 1 år (Tangen 3)
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Fornebu, 19.mars 2014
Styret i Tangen III Boligsameie

Hans Petter Møller/s/ Bjarne Bakke-Olsen/s/ Jappe Kjær/s/



ÅRSBERETNING FOR 2013

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Leder	Hans Petter Møller	Rolfsbukta 23
Styremedlem	Bjarne Bakke-Olsen	Rolfsbukta 19
Styremedlem	Jappe Kjær	Rolfsbukta 15
Varamedlem	Anne Kristine Aure	Rolfsbukta 15
Varamedlem	Irene Edset	Rolfsbukta 19
Varamedlem	Torunn Lykka	Rolfsbukta 25

Valgkomiteen

Greta Susanne Eng	Rolfsbukta 23
Elisabeth Overaa	Rolfsbukta 17
Ellen Vilberg	Rolfsbukta 15

Styrets medlemmer består i dag av ingen kvinner og 3 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 18 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992698438, ligger i Bærum kommune og har adresse Rolfsbukta 15 og 17.

Gårds- og bruksnummer: 41 – 834/843.

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

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid 2013/2014

1. De viktigste oppgavene for styret er økonomistyring, få stabilisert kostnader på et fornuftig nivå, samt forvalte bygningsmassen på en best mulig måte. Styret har i løpet av året hatt 5 ordinære styremøter. Styret har god dialog med de andre styrene i Rolfsbukta.
2. Representanter i utvalg
Jappe Kjær er styremedlem i Huseierforeninga
Jappe Kjær representerer Tangen i forbindelse med feil og mangler mot FBU
Hans Petter Møller er styreleder i Marina-Tangen garasjesameie.
3. Serviceavtaler
BO Drift : Vaktmester tjenester
Fortuna Renhold : Renholdstjenester og vindusvask i fellesområder.
Håland Klima : Ventilasjon
Canal Digital : TV og internett
Alfa Olis : Gassavtale
Thyssen Krupp : Heiskontroll
Steen og Lund : Vedlikehold av grøntanlegg. Administreres av FBU
4. Oppfølging av feil og mangler mot Fornebu Utvikling
Problemene med fuktighet/lekkasjer i oppgangene.
Lampepunkter og nødlisene i oppgangene
Fuktighet mellom Tangen 1 og 2
Problemer i de enkelte leiligheter tas opp direkte med FBU av beboerne
5. Samarbeid med Huseierforeninga, Pollen, og Marina
Utskifting av utvendige trespiler.
6. BO Drift
Forbedret avtale med BO Drift vedr brøyting
7. Canal Digital
Nye dekodere er montert i alle leiligheter
8. Serviceavtale brannvarslingsanlegg
I samarbeid med Marina arbeider styret med en serviceavtale med Sønnico eller Eltek.
9. Rolfstangveien 30
I samarbeid med Aksjonsgruppa, Sameiet Rolfstangveien 12..28 og alle sameier i Rolfsbukta har styret arbeidet med protesterer mot planene for nybygg i Rolfstangveien 30. På tross av stor aktivitet har vi dessverre ikke nådd fram og på kommunestyremøte i mars ble planene endelig vedtatt.
10. Surfebukta og deres planer for utvidelse av aktiviteten.
Styret i samarbeid med Marina har levert inn protester mot de store utvidelsesplanene for surfebukta. Surfebukta er definert som et statlig støttet friluftsområde og her stilles det en del krav til bruk av området. Planene fra Lysakerfjorden Seilbrettforening følger ikke retningslinjene for bruk av området. Vi har 2 hovedstrategier.
 1. Forbud mot kjøring til og parkering på stranda. Redusere «fotavtrykket» for de foreslåtte bygningene

2. Arbeide for at surferne skal flytte til det foreslåtte seilanlegget nord for sjøflykroa.

Flertallet i styret støtter strategi 1. Dersom våre krav til kjøring/parkering ikke blir hørt, vil vi jobbe for at surferne skal flyttes. Styret har kontakt med Marina og Snarøya Vel i denne saken.

11. Ulovlig hugst på naturområdet sør for Tangen-byggene

Styret har mottatt brev fra kommunen vedrørende ulovlig hugst og kommunen vurderer politianmeldelse. Det samme skjedde for 4 år siden. Styret kjenner ikke til hvem som står bak dette, men oppfordrer vedkommende til å melde seg til styret. Et samarbeid med kommunen er bedre enn en slik provokasjon. Før dette skjedde opprettet styret en arbeidsgruppe som i samarbeid med kommunen skulle se på framtidig vedlikehold av området. Foreløpig svar er at det ikke blir gjort noe før endelig reguleringsplan er klar.

12. Samarbeid med Marina-Tangen garasje styre

Elbiler er blitt mer og mer vanlig. Alle som skal ha lademuligheter må søke garasje styret om tillatelse til montering av ladeutstyr. Pga av uklarheter med kapasiteten har styret inntil videre avslått nye søknader, men styret kommer tilbake med nærmere informasjon når alt er avklart.

Det har vært mange tyverier fra garasjeanlegget og garasje styret henstiller til alle å ikke oppbevare gjenstander som kan være attraktive for uærlige personer. Det gjelder spesielt lagring av dekk, og styret henstiller til å lagre disse et annet sted. Lagring i garasjen kan også medføre adkomstproblemer ved en eventuell brann. Det er avtalt 2 garasjevasker i året, en stor garasjevask om våren og en mindre om høsten. Vi henstiller til beboerne å **fjerne absolutt alle gjenstander som er lagret i garasjen før garasjevasken**, slik at de ikke hindrer en optimal vask.

13. Hjemmeside

Adresse <http://web2.herborvi.no/5857/>

Etter oppfordring på siste årsmøte har styret laget en ny hjemmeside. Vi har benyttet et program fra OBOS, som vil gjøre det enkelt for ikke datakyndige å oppdatere siden. Men innholdet kan ikke bli optimalt før beboerne sier fra om hva de ønsker av en hjemmeside.

Styret i Tangen 1, 2 og 3



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2014.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader i 2013 var til sammen kr 636 228,-, og stemmer med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2013 var på kr 656 776,-, mot budsjettet med kr 674 525,-.

Resultat

Årets underskudd på kr 9 022,- foreslås dekket av tidligere opptjent egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2013.

Arbeidskapital er sameiets tilgjengelige midler, og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2013 er kr 98 589,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2014. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter i Bærum kommune

Vann- og avløpsavgiften og feieravgiften øker med 10 %, mens renovasjonsavgiften øker med 4,5 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2013.

Forsikring

Forsikringspremien for 2014 har økt med kr 2 246,-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 1,0 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på sameiets skadehistorikk.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2014)

Driftskonto:	0,35 % for alle innskudd
Sparekonto:	3,30 % for innskudd under kr 500 000
	3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,40 % for innskudd over kr 2 000 000



Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2014.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2014, samt at kabel tv økes med kr 23,-.

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 19.03.2014
Styret i Tangen III Boligsameie

Hans Petter Møller/s/ Bjarne Bakke-Olsen/s/ Jappe Kjær/s/



Tlf: 23 11 91 00
Fax: 23 11 91 01
www.bdo.no

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Tangen III Boligsameie

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Tangen III Boligsameie, som viser et underskudd på kr 9 022. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Tangen III Boligsameie per 31. desember 2013, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.



Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 28. mars 2014

BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes (s)
Statsautorisert revisor