



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 551 826
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TANGEN TORG SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Haugenveien 13B
1423 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 095 077	1 908 001
Sum inntekter		2 095 077	1 908 001
Kostnader			
Lønnskostnad		80 757	74 732
Annen driftskostnad		1 673 879	2 034 194
Sum kostnader		1 754 636	2 108 926
Driftsresultat		340 441	-200 925
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 920	20 341
Sum finansinntekter		23 920	20 341
Annen finanskostnad		11 449	9 561
Sum finanskostnader		11 449	9 561
Netto finans		12 471	10 780
Resultat før skattekostnad		352 912	-190 145
Årsresultat		352 912	-190 145
Totalresultat		352 912	-190 145
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		352 912	-190 145
Sum overføringer og disponeringer		352 912	-190 145



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	881
Andre fordringer		211 248	346 526
Sum fordringer		211 283	347 407
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		825 972	610 204
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		825 972	610 204
Sum omløpsmidler		1 037 255	957 611
SUM EIENDELER		1 037 255	957 611

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		502 732	
Udekket tap			438 576
Sum opptjent egenkapital		502 732	-438 576
Sum egenkapital		502 732	-438 576
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		83 008	
Øvrig langsiktig gjeld			456 356
Sum annen langsiktig gjeld		83 008	456 356
Sum langsiktig gjeld		83 008	456 356
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		35	
Leverandørgjeld		398 049	369 831
Annen kortsiktig gjeld		53 431	570 000
Sum kortsiktig gjeld		451 515	939 831
Sum gjeld		534 523	1 396 187
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 037 255	957 611



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 377981

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 551 826
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TANGEN TORG SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Haugenveien 13B
1423 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.05.2025



Organisasjonsnr: 997 551 826
TANGEN TORG SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 095 077	1 908 001
Sum inntekter		2 095 077	1 908 001
Kostnader			
Lønnskostnad		80 757	74 732
Annen driftskostnad		1 673 879	2 034 194
Sum kostnader		1 754 636	2 108 926
Driftsresultat		340 441	-200 925
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 920	20 341
Sum finansinntekter		23 920	20 341
Annen finanskostnad		11 449	9 561
Sum finanskostnader		11 449	9 561
Netto finans		12 471	10 780
Resultat før skattekostnad		352 912	-190 145
Årsresultat		352 912	-190 145
Totalresultat		352 912	-190 145
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		352 912	-190 145
Sum overføringer og disponeringer		352 912	-190 145



Organisasjonsnr: 997 551 826
TANGEN TORG SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	881
Andre fordringer		211 248	346 526
Sum fordringer		211 283	347 407
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		825 972	610 204
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		825 972	610 204
Sum omløpsmidler		1 037 255	957 611
SUM EIENDELER		1 037 255	957 611
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		502 732	
Udekket tap			438 576



Sum opptjent egenkapital	502 732	-438 576
Sum egenkapital	502 732	-438 576
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	83 008	
Øvrig langsiktig gjeld		456 356
Sum annen langsiktig gjeld	83 008	456 356
Sum langsiktig gjeld	83 008	456 356
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	35	
Leverandørgjeld	398 049	369 831
Annen kortsiktig gjeld	53 431	570 000
Sum kortsiktig gjeld	451 515	939 831
Sum gjeld	534 523	1 396 187
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 037 255	957 611



Organisasjonsnr: 997 551 826
TANGEN TORG SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 154

TANGEN TORG SAMEIE



Velkommen til årsmøte i TANGEN TORG SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

10. april 2025 kl. 18:00, Tangenten Læringsrommene S1, S2 og S3.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vaktmester
8. Endring vedtekter
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i TANGEN TORG SAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kjersti Hjelset er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kjersti Hjelset foreslått. Protokollvitne velges på årsmøtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Regnskap 2024.pdf
- 2. 0154 Tangen torg sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 70 000,-



Sak 7

Vaktmester

Forslag fremmet av:

Nora Aanonsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at vi burde være tilknyttet et vaktmesterfirma eller liknende slik at vi har et sted å henvende oss når en eller annen hendelse blir prekær. Gjerne slik at sameiet betalte noe for å være tilknyttet og hver som hadde behov en egenandel.

Forslag til vedtak

: Styret skal se på mulighetene for å knytte seg til en vaktmestertjeneste, eventuelt innhente informasjon om firmaer eller personer som kan kontaktes for enkeltoppdrag. Arbeid utført i leilighetene betales av den enkelte, og reparasjoner og vedlikehold på fellesområdene av sameiet.

Sak 8

Endring vedtekter

Forslag fremmet av:

Ger Danke i Scala.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslås en endring i §10 i vedtekter for Tangen torg, Viderefakturering.

Fordeling av utgifter til Legionellakontroll endres til at næringsseksjonen betaler 50 % og boligseksjonene 50 % mot tidligere henholdsvis 10 % og 90 %.

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas og vedtektene oppdateres i henhold til endringen.

Post

Andel Næringsseksjonen

Andel Boligseksjonene

Abonnement alarmtilknytning brann (p.t. Brann Øst)

50 %

50 %

Årlig kontroll og årlig service garasjeport

50 %

50 %



Årlig legionellakontroll

50 %

50 %

Årlig kontroll av sprinkler, pumpe, vann og avløp

89 %

11 %

Årlig kontroll og service av nødlyssentral

50 %

50 %

Årlig kontroll og årlig service av brannalarm

80 %

20 %

Service og vedlikehold av varmtvannsberedere for boligseksjonene

N/A

100 %

Årlig service av parkanleggets avløpssystem

50 %

50

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas og vedtektene oppdateres i henhold til endringen.

Vedlegg

3. Innkomne saker_2025.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Tangen Torg Sameie – valg av nye styremedlemmer og ny styreleder

Valgkomitéen består av Anne Berit Salamonsen og Stig Klingstedt.

Det skal velges fire medlemmer av styret samt ny styreleder. Mette Landén, Ingrid Lundblad, Unni de Jong og Sidsel de Jong ønsker å fratre styret etter at deres seneste mandatperiode er gått ut.

Scala Eiendom har hatt Herman Lyngved Hauge som representant i styret. Han har en annen stilling og vi har fått opplyst at Scala Eiendom nå ønsker å få Charlotte Søggaard Nilsen valgt som medlem av sameiets styre.



Vi har forsøkt å finne kandidater fra alle de fire blokkene, men ikke klart det helt.

Vi foreslår følgende kandidater, alle har sagt seg villige til å ta styreverv:

Ole Martin Lislevand, A-blokken som styreleder

Reidun Løvlien, A-blokken som medlem

Anne Marie Lind, B-blokken som medlem

Martin Heggland, D-blokken som medlem

Charlotte Søgaard Nilsen, Scala Eiendom som medlem

Grete Berntsen er ikke på valg.

Mandatperiodene for medlemmer er to år. For styreleder ett år.

Nesodden, 30. mars 2025

Anne Berit Salamonsen Stig Klingstedt

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ole Martin Lislevand

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Marie Lind
- Charlotte Søgaard Nilsen
- Martin Heggland
- Reidun Løvlien



Styrets årsrapport

Styrets beretning for 2024 og 1. kvartal 2025.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Leder Mette Landén Vestoppfaret 14 på valg

Nestleder Ingrid Lundblad Vestoppfaret 18 på valg

Styremedlem Grete Berntsen Vestoppfaret 14

Styremedlem Sidsel De Jong Vestoppfaret 12 på valg

Styremedlem De Jong Vestoppfaret 16 på valg

For næringsseksjonen Herman Lyngved Hauge

Charlotte Nilsen

Valgkomite:

Anne Berit Salamonsen

Stig Klinstedt

Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 37 seksjoner, 1 næringsseksjon og 36 boligseksjoner.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997551826, ligger i Nesodden kommune og har adressene:

Vestoppfaret 12, 14, 16 og 18

Sameiet har følgende gårds- og bruksnummer:

g.nr. 4 br.nr. 584

Med virkning fra 01.09.2024 skiftet vi forretningsfører fra Tallverket (Tidligere PresisArs).

Alle beboere har mottatt en informasjonsbrosjyre fra OBOS.

Vi har tegnet ny kontrakt for TV og internett med Telia med virkning fra 1.12.2024. Den nye avtalen har en bindingstid på 3 år og innebærer økt internetthastighet til 100 Mbps og 5 ekstra TV-poeng.

Din ventilasjon har kontrollert ventilasjonsanleggene i alle leilighetene. Der det ble påvist feil har beboerne mottatt tilbud om feilretting. Alle utvendige kanaler og rør ble også kontrollert.

Samtidig med kontrollen ble det skiftet filtre i alle ventilasjonsanleggene.

Dette gjør at vi kan spare energi, fjerne støvpartikler og får en renere luft.

Sameiet er forsikret i Gjensidige. Styret, i samarbeid med OBOS har undersøkt med ulike selskaper om vi kan oppnå en bedre avtale. Det lyktes vi dessverre ikke med.

I forbindelse med planer for utbygging av Tangen senter ble det avholdt ekstraordinært sameiermøte med 21 stemmeberettigede hvor også representanter fra Scala var til stede.



Avtalen om erverv av fellesareal, eksklusiv utbyggingsrett, bruksrett til uteareal og overføring av fellesareal til Scala ble vedtatt mot 2 stemmer.

Din Elektropartner har utbedret nødlysene og skiftet belysningen i trappeoppgangene til LED og levert rapport til sameiet.

Vi har inngått en ny avtale med Kone med virkning fra 1.02.25. Rabatten vi oppnår via OBOS utgjør en vesentlig besparelse for sameiet.

Vi har skiftet fra Metro Rørlegger service til EOS-varmesystem som har utført årlig kontroll av radiatorer. Det ble byttet Flow-metere der hvor partikler i vannet gjorde det vanskelig å lese av nivået på vannstanden. Noen få radiatorer måtte ettersees, ellers var alt tilfredsstillende.

Lovpålagt kontroll av alle brannslukningsapparater ble utført av TSF – brannsikkerhet.

Nesodden torghandel sa opp avtalen med oss i høst. De blir erstattet med Svein Erik Torp fra 1.05.25.

Det har vært årlig takettersyn av Icopal som bekreftet at alle tak er i god stand.

Everlite har utført årlig sjekk av røykluker.

Det blir jevnlig tatt stikkprøver for forekomst av Legionella. Geir Danke i Scala har ansvaret for dette, og det er til nå ikke påvist sykdomsframkallende bakterier.

Vi hadde vårt årlige besøk på Taste med 25 påmeldte.

Styret har hatt 11 styremøter i perioden fra mai 2024 til mars 2025.

Vi ønsker nye beboere velkommen: Rigmor Marstein i nr. 12 og Sissel Lien og Magna Myklebust

i nr. 16.

Forslag til vedtak: Styrets beretning tas til etterretning.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 585 740,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



TANGEN TORG SAMEIE
ORG.NR. 997 551 826, KUNDENR. 154

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 095 042	1 908 001	0	2 132 000
Andre inntekter	3	35	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 095 077	1 908 001	0	2 132 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 757	-74 732	0	-12 000
Styrehonorar	5	-70 000	0	0	-70 000
Revisjonshonorar	6	-11 688	-11 000	0	-12 000
Forretningsførerhonorar		-188 522	-151 314	0	-100 000
Konsulenthonorar	7	-12 213	0	0	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-563 191	-288 875	0	-253 999
Forsikringer		-231 325	-197 893	0	-260 000
Kommunale avgifter	9	-5 919	0	0	-6 000
Energi/fyring	10	-291 105	-886 135	0	-650 000
TV- anlegg/bredbånd		-200 590	-200 886	0	-220 000
Andre driftskostnader	11	-169 328	-298 091	0	-265 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 754 636	-2 108 926	0	-1 858 999
DRIFTSRESULTAT		340 441	-200 925	0	273 001
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	23 920	20 341	0	20 000
Finanskostnader	13	-11 449	-9 561	0	-20 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		12 471	10 780	0	0
ÅRSRESULTAT		352 912	-190 145	0	273 001
Overføringer:					
Til annen egenkapital		352 912	-190 145		



TANGEN TORG SAMEIE ORG.NR. 997 551 826, KUNDENR. 154

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	45 592
Forskuddsbetalte kostnader		211 248	305 270
Driftskonto OBOS-banken		825 972	0
Innestående i andre banker		0	610 204
SUM OMLØPSMIDLER		1 037 255	961 066
SUM EIENDELER		1 037 255	961 066
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		-85 664	-438 576
Vedlikeholdsfond		0	456 356
Overført vedlikeholdsfond til annen egenkapital		588 396	0
SUM EGENKAPITAL		502 732	17 780
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	83 008	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		83 008	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 431	0
Leverandørgjeld		398 049	369 831
Påløpte renter		35	0
Annen kortsiktig gjeld		0	573 455
SUM KORTSIKTIG GJELD		451 515	943 286
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 037 255	961 066
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nesodden, 26.02.2025
Styret i Tangen Torg Sameie

Mette Landen /s/

Sidsel De Jong /s/

Unni De Jong /s/

Ingrid Marit Lundblad /s/

Grete Berntsen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER



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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKRREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 832 596
TV/Internett	80 185
Vedlikehold	68 308
Parkering	113 953
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	2 095 042

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Opprydning reskontro	35
SUM ANDRE INNTEKTER	35

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
Andre personalkostnader	-887
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 757

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

NOTE: 5

STYREHONORAR



Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 688.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
Tallverket AS	-11 485
SUM KONSULENTHONORAR	-12 213

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-13 628
Drift/vedlikehold VVS	-87 137
Drift/vedlikehold elektro	-48 675
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-203 044
Drift/vedlikehold heisanlegg	-119 157
Drift/vedlikehold brannsikring	-51 642
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 908
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-563 191

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-22
Kommunale avgifter	-5 897
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-5 919

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-51 627
Fjernvarme	-239 478
SUM ENERGI / FYRING	-291 105

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 607
Annet	
driftsmateriale	-5 386
Renhold ved firmaer	-78 293
Andre fremmede tjenester	-66 470
Kontor- og datarekvisita	-1 420
Trykksaker	-36
Andre kontorkostnader	-267
Porto	-325
Kontingenter	-3 100
Gave, fradragsberettiget	-4 790
Bank- og kortgebyr	-6 235



6

Tangen Torg

Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-400
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-169 328

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter driftskonto OBOS-banken	1 981
Kundeutbytte Gjensidige Forsikring ASA	21 939
SUM FINANSINTEKTER	23 920

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter lån i OBOS-banken	-3 215
Renter på leverandørgjeld	-16
Renter lån fra Stig Klingstedt	-8 218
SUM FINANSKOSTNADER	-11 449

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 2 år.	
Opprinnelig 2024	-90 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	6 992
	83 008
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	83 008



Til årsmøtet i Tangen Torg Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tangen Torg Sameie som viser et overskudd på kr. 352.912. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 Vestbyen 10	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 975406794024
--	---	----------------------------------



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975406794024



Gnr 4, bnr 584 Nesodden kommune
Senest endret januar 2025

VEDTEKTER for Tangen Torg Sameie

fastsatt i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65, sist endret januar 2025.

§ 1. SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Tangen Torg Sameie.

§ 2. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet Tangen Torg Sameie (heretter sameiet) omfatter gnr 4 bnr 584 på Nesodden med påstående bygninger. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 19. september 2011.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 3. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 37 seksjoner, 36 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes bruksareal slik det er fastsatt i begjæring om seksjonering (eksklusive tilleggsdeler, boder i garasjeanlegg og balkonger).

De delene av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenhetenes hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal. Tilleggsdeler fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

§ 4. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med de begrensninger som følger av lov om eierseksjoner og disse vedtekter. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31.

Ethvert eierskifte og utleie av en eller flere seksjoner skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører.

§ 5. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.



Gnr 4, bnr 584 Nesodden kommune
Senest endret januar 2025

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Utomhusarealene

Utomhusarealene som ligger i umiddelbar tilknytning til næringsseksjonen inneholder parkeringsplasser som disponeres eksklusivt av næringsseksjonen og dens kunder i åpningstiden. P-plassene kan utenom næringsseksjonens åpningstid og frem til kl.12.00 på hverdager benyttes til gjesteparkering for boligseksjonene. Denne bruksrett for boligseksjonene gjelder selv om disse p-plassene, som ligger utomhus, blir tillagt næringsseksjonen som tilleggsareal.

Alle utomhusarealer som er opparbeidet med sikte på bruk fra boligseksjonene, disponeres eksklusivt av boligseksjonene i fellesskap. Det gjelder alle grøntarealer, gangveier mellom grøntarealene, øvrige arealer mellom boligblokkene, lekeplasser med tilstøtende areal etc.

§ 6. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 7. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 8. FELLESKOSTNADER

Når ikke annet fremgår av disse vedtektene eller av lov om eierseksjoner, skal kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Alle kostnader til vedlikehold av bygningsmessige konstruksjoner, etc. fordeles etter sameiebrøk.

8.1 Kostnader som fordeles på boligseksjonene

Alle kostnader til drift og vedlikehold av heiser, trapperom, svalganger samt andre fellesarealer i etasjene som inneholder leiligheter, fordeles kun på boligseksjonene. Det samme gjelder kostnadene til:

- drift og vedlikehold av utomhusarealene som boligseksjonene disponerer eksklusivt iht § 5
- utskifting av leilighetenes dører ut til innvendig fellesareal



Gnr 4, bnr 584 Nesodden kommune
Senest endret januar 2025

- utskifting av vinduer og ytterdører i boligseksjonene og i fellesarealene i etasjene som inneholder leiligheter
- vedlikehold inkl. utskifting av fasadene i etasjene som inneholder leiligheter
- vedlikehold av gangvei langs sameiets nordøstlige grense selv om gangveien blir åpen for allmennheten.
- Vedlikehold av boligblokkenes tak.
- Kostnader til bredbånd og TV-kabel fordeles med en lik sum mellom boligseksjonene.

Disse kostnadene omhandlet i pkt. 8.1 fordeles etter en særskilt fordelingsbrøk der nevneren er lik summen av tellerne i sameiebrøken for alle boligseksjonene, og der telleren er lik boligseksjonenes teller i sameiebrøken.

8.2 Kostnader som dekkes av næringsseksjonen

Næringsseksjonen dekker kostnadene til utskifting av ytterdører og vinduer i etasjen der næringsseksjonen ligger. Det samme gjelder vedlikehold inkl. utskifting av fasaden i denne etasjen. Næringsseksjonen dekker i sin helhet kostnadene knyttet til vedlikehold av næringsseksjonens tak, drift og vedlikehold av rullebane, heis og trapper fra parkeringsplassene i garasjeanlegget opp til næringslokalene.

8.3 Etasje med garasjeanlegg

Garasjeanlegget er tdelt: P-plassene i en av delene utgjør tilleggsareal til næringsseksjonene. P-plassene og bodene i den andre delen utgjør tilleggsareal til boligseksjonene.

Eier av næringsseksjonen dekker kostnadene til drift og vedlikehold (renhold, oppmerking, strøm med mer) av sin egen del av garasjeanlegget. Kostnadene til drift og vedlikehold av den andre delen av garasjeanlegget fordeles på boligseksjonene med et likt beløp pr parkeringsplass og bod (beløpet pr bod er lavere enn pr p-plass).

§ 9. BETALING AV FELLESKOSTNADER

Sameierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte felleskostnader. Beløpets størrelse fastsettes av styret, slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men overføres til et reservefond, og *kan* hensynstas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører er sameiets ansvar. Vedlikehold av parkeringsplassene omfattes av sameiets felles vedlikeholdsansvar selv om p-plassene blir seksjonert som tilleggsareal, dog slik at næringsseksjonen alene har ansvar for å vedlikeholde den delen av garasjeanlegget som inneholder næringsseksjonens p-plasser.

Næringsseksjonen har også ansvar for å vedlikeholde fasaden inkl. dører og vinduer i sin egen etasje.



§ 10.VIDEREFAKTURERING

A. *Utgangspunkt for viderefakturering*

I den grad Næringsseksjonen dekker felleskostnader som også skulle vært dekket av boligseksjonene, skal Næringsseksjonen viderefakturere boligseksjonene for disse kostnadene. Viderefaktureringen skal skje basert på de fordelingsnøkler mellom boligseksjonene og Næringsseksjonen for felleskostnader som er beskrevet her.

Næringsseksjonen skal legge frem underbilag for faktureringen.

Faktureringen av boligseksjonenes andel av felleskostnadene rettes til styret i Tangen Torg Sameie. Kostnadene skal fordeles mellom de enkelte boligseksjonene etter boligbrøk. De omtalte kostnadene er en del av fellesutgiftene (husleien) som den enkelte boligseksjonseier betaler hver måned.

Næringsseksjonen kan ikke kreve å få kostnadene direkte betalt av den enkelte boligseksjonseier.

B. *Særskilte poster for viderefakturering fra Næringsseksjonen*

Erfaringsmessig har postene omtalt i dette punkt 8.2 har erfaringsmessig vært dekket av Næringsseksjonen, og deretter forholdsmessig vært viderefakturert Boligseksjonene. Nedennevnte poster skal fordeles etter følgende fordelingsnøkler som er fastsatt utfra en fordeling av hvilken nytt/bruk de ulike seksjonene har av installasjonene som omfattes:

Post	Andel Næringsseksjonen	Andel Boligseksjonene
Abonnement alarmtilknytning brann (p.t. Brann Øst)	50 %	50 %
Årlig kontroll og årlig service garasjeport	50 %	50 %
Årlig legionellakontroll	50 %	50 %
Årlig kontroll av sprinkel, pumpe, vann og avløp	89 %	11 %
Årlig kontroll og service av nødlyssentral	50 %	50 %
Årlig kontroll og årlig service av brannalarm	80 %	20 %
Service og vedlikehold av varmtvannsberedere for boligseksjonene	N/A	100 %
Årlig service av parkanleggets avløpssystem	50 %	50 %

§ 11.VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider.

Styret kan skaffe og oppbevare en eller to hovednøkler til sameiets dører. Etter å ha varslet seksjonseieren og fått aksept kan et styremedlem låse seg inn i leiligheten for



Gnr 4, bnr 584 Nesodden kommune
Senest endret januar 2025

nødvendig vedlikehold og kontroll. Et styremedlem skal alltid følge håndverkere som skal ha tiltrede til seksjonene dersom seksjonseier ikke kan være til stede selv. Ved nødsituasjoner – oversvømmelse, brann og tilsvarende kan et styremedlem låse seg inn uten varsel dersom seksjonseier ikke er til stede.

§ 12.MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdsloven, jf eierseksjonsloven § 38.

§ 13.STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fem andre medlemmer, herav ett medlem foreslått av næringsseksjonen.

Styreleder velges for ett år og styremedlemmer velges for to år. Sameiet skal, om mulig, sørge for at ett styremedlem og ett varamedlem velges hvert år.

Styret er beslutningsdyktig når leder og to medlemmer er til stede. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

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.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 14.SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet regnes stemmene på følgende måte:



Gnr 4, bnr 584 Nesodden kommune
Senest endret januar 2025

- hver boligseksjon har én stemme
- næringsseksjonen har 36 stemmer

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.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14.VALGKOMITTE

Sameiermøtet velger en valgkomite bestående av leder og to medlemmer. Leder og medlemmer velges for to år, og skal foreslå kandidater som sameiets tillitsvalgte.

§ 15.FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

§ 16.MINDRETALLSVERN

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

§ 17.ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 18.GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.



Gnr 4, bnr 584 Nesodden kommune
Senest endret januar 2025

§ 19. PARKERINGSPLASSER

Samtlige parkeringsplasser i parkeringskjelleren, med unntak av en plass, er tillagt seksjonene som tilleggsdel. Den siste p-plassen er fellesareal. Til denne plassen har Tangen Torg AS en evigvarende bruksrett. Seksjoner med to parkeringsplasser kan overlate/selge den ene plassen. Plassene – også plassen til Tangen Torg AS – kan kun overlates/selges til seksjonseiere av seksjonene 2-37 i sameiet.

I sameiets p-kjeller er det fire HC-plasser. Plassene skal tildeles seksjonseiere som har fremlagt HC dokumentasjon. Dersom en HC-plass er tillagt en seksjon der eier ikke har behov for plassen, plikter eier å bytte plass dersom annen eier med HC dokumentasjon har behov for plassen. Styret gjennomfører nødvendig bytte av plass.

§ 20. UTBYGGINGSRETT

Scala Tangen AS (heretter «**Scala**») eier av næringsseksjonen i sameiet, dvs. seksjonsnummer 1 (heretter «**Næringsseksjonen**»). Scala, eller Scalas rettsetterfølger(e) har ugjenkallelig, evigvarende, eksklusiv og vederlagsfri rett til å bygge ut de deler av Sameiets fellesareal som beskrevet i avtale («**Avtalen**») som ble godkjent i det samme årsmøtet som denne vedtektsbestemmelsen og for øvrig i samsvar med ny reguleringsplan eller eventuell byggetillatelse på annet grunnlag med eventuelle dispensasjoner. Utbyggingsretten gjelder det byggeprosjekt som relevante offentligrettslige rammer tillater. Tilsvarende har Scala, eller Scalas rettsetterfølger(e) ugjenkallelig rett til å gjennomføre nødvendige reseksjoneringer for å overføre det aktuelle fellesareal i Næringsseksjonen. Det til enhver tid styret eller seksjonseiere i sameiet plikter å medvirke i nødvendig utstrekning ved signaturer eller vedtak i årsmøte slik at rettighetene etter denne §20 og Avtalen for øvrig, kan realiseres og formaliseres, herunder gjennom tinglysing.

Denne vedtekten ble vedtatt i ekstraordinært årsmøte 09. januar 2025 og kan kun oppheves eller endres med samtykke fra Scala.

Vedtak om fullmakt: Sameiet vedtar at Scala, eller den Scala måtte utpeke, gis fullmakt til å signere på ethvert dokument som er nødvendig for å gjennomføre ovennevnte vedtak, i tråd med dokument inntatt som vedlegg 6.



Forslagstiller Ger Danke i Scala.

Det foreslås en endring i §10 i vedtekter for Tangen torg, Viderefakturering. Fordeling av utgifter til Legionellakontroll endres til at næringsseksjonen betaler 50 % og boligseksjonene 50 % mot tidligere henholdsvis 10 % og 90 %.

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas og vedtektene oppdateres i henhold til endringen.

Post	Andel Næringsseksjonen	Andel Boligseksjonene
Abonnement alarmtilknytning brann (p.t. Brann Øst)	50 %	50 %
Årlig kontroll og årlig service garasjeport	50 %	50 %
Årlig legionellakontroll	50 %	50 %
Årlig kontroll av sprinkel, pumpe, vann og avløp	89 %	11 %
Årlig kontroll og service av nødlyssentral	50 %	50 %
Årlig kontroll og årlig service av brannalarm	80 %	20 %
Service og vedlikehold av varmtvannsberedere for boligseksjonene	N/A	100 %
Årlig service av parkanleggets avløpssystem	50 %	50



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.04.25

Selskapsnummer: 154 Selskapsnavn: TANGEN TORG SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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