



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 698 438
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TANGEN III BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2014 - 31.12.2014

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: Lovise Myrås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2015

Grunnlag for avgivelse

År 2014: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2013: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2014

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, 04.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	,	722 424	636 228
Sum inntekter		722 424	636 228
Kostnader			
Lønnskostnad	,	28 525	28 525
Annen driftskostnad	„„„„„„„„	651 331	628 251
Sum kostnader		679 856	656 776
Driftsresultat		42 568	-20 548
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 278	11 526
Sum finansinntekter		10 278	11 526
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		10 278	11 526
Ordinært resultat før skattekostnad		52 846	-9 022
Ordinært resultat etter skattekostnad		52 846	-9 022
Årsresultat		52 846	-9 022
Totalresultat		52 846	-9 022
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		52 846	-9 022
Sum overføringer og disponeringer		52 846	-9 022



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 152	2 039
Sum varige driftsmidler		6 152	2 039
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 152	2 039
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	,	36 537	68 928
Sum fordringer		36 537	68 928
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	„	274 562	344 039
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		274 562	344 039
Sum omløpsmidler		311 100	412 968
SUM EIENDELER		317 252	415 007

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		153 474	100 628
Sum opptjent egenkapital		153 474	100 628
Sum egenkapital		153 474	100 628
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		95 269	132 094
Annen kortsiktig gjeld	68 508	182 285
Sum kortsiktig gjeld		163 777	314 379
Sum gjeld		163 777	314 379
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		317 252	415 007



Til seksjonseierne i Tangen III Boligsameie

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom 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 Tangen III Boligsameie 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 sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Tangen III Boligsameie
avholdes tirsdag 28.04.2015 kl. 18:00 på Hundsunnd ungdomsskole, auditorium B,
Snarøyveien 81.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2014

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Beskjæring av trær. Forslag fra Einar Helsing i Tangen III.
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 04.04.2015
Styret i Tangen III Boligsameie

Bjørn Gefle/s/ Liv Birgit Hansteen/s/ Marek Ketner/s/



ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Gefle	Rolfsbukta 15
Styremedlem	Liv Birgit Hansteen	Rolfsbukta 25
Styremedlem	Marek Ketner	Rolfsbukta 21

Varamedlem	Anne Kristine Aure	Rolfsbukta 16
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 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Tangen III Boligsameie

Tangen III Boligsameie består av 18 seksjoner, og har gårds – og bruksnummer: 41/834 og 843.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992698438, og ligger i Bærum kommune med adresse Rolfsbukta 15 og 17.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Tangen III Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid 2014/2015

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 Huseierforeningen
3. Serviceavtaler
BO Drift : Vaktmester tjenester
Fortuna Renhold : Renholdstjenester og vindusvask i fellesområder.
Haaland Klima AS: Ventilasjon
Canal Digital : TV og internett
Techem (Inergi) : Strøm og fjernvarme
Alfa Olis : Gassavtale
Thyssen Krupp : Heiskontroll
Steen og Lund : Vedlikehold av grøntanlegg. Administreres av FBU
4. Ny hjemmeside er utarbeidet – www.tangen123.no. Styret søker i størst mulig grad å kommunisere med beboerne via denne hjemmesiden.
5. Oppfølging av reklamasjonssaker ovenfor Fornebu Utvikling /Rolfsbukta AS. I samarbeid med styret i Marina har vi engasjert M3 Management til å bistå oss i forhold til oppfølging av feil og mangler ved bygningsmassen før reklamasjonstiden går ut neste vinter. M3 Management foretok en befaring av bygningene 24.3.14.
6. Styret arbeider kontinuerlig med kostnadsbilde for sameiene. Når det gjelder energikostnadene har vi større grad klart å relatere kostnadene til det faktiske forbruket. Det gjenstår fortsatt noe arbeid i forhold til fordeling av forbruk på fellesarealer. Serviceavgift for de som har tilkoblet gass blir fra 2015 fakturert den enkelte eier og ikke via sameiet.
7. Norsk Gassnett
Ny gassavtale er inngått med Norsk Gassnett for hele Rolfsbukta.
8. Serviceavtale brannvarslingsanlegg
I samarbeid med Marina har styret inngått en ny serviceavtale med Sønnico
9. Rolfstangveien 30
I samarbeid med Aksjonsgruppa, Sameiet Rolfstangveien 12-.28 og sameiene i Rolfsbukta har styret sendt innsigelser/prottester mot planene for nybygg i Rolfstangveien 30. På tross av stor aktivitet har vi dessverre ikke nådd fram. Vi har mottatt nabovarsel i forbindelse med riving av eksisterende bygningsmasse.



Salgsstart er berammet til etter påske 2015, når salgstakt har nådd 50-60 % vil rivearbeidene starte.

10. Regulering av Rolfstangen Nord / Lysakerfjorden Brettseilerklubb (LBK) og deres planer for utvidelse av aktiviteten med oppføring av klubbhus og lagerrom. Styret har i samarbeid med Marina har levert inn protester mot de store utvidelsesplanene for "surfebukta". Surfesbukta er definert som et statlig støttet friluftsområde og her stilles det en del krav til bruk av området. Planene fra LBK følger ikke retningslinjene for bruk av området. I vårt tilsvarende til kommunens forslag til ny reguleringsplan har vi argumentert for;
 - Flytte Seilbrettforeningen til det foreslåtte seilanlegget nordvest for Sjøflyhavna.
 - Sekundært; Forby kjøring til og parkering på stranda. Redusere «fotavtrykket» for de foreslåtte bygningene.
11. Samarbeid med Marina-Tangen garasjestyre
Alle som skal ha lademuligheter for el-bil må søke garasjestyret om tillatelse til montering av ladeutstyr.
Det har vært mange tyverier fra garasjeanlegget og garasjestyret henstiller til 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.
Ny garasjeport er installert og med fotoovervåking.
12. Styret har hatt gjennomgang med heisleverandør; Thyssen Krupp vedr. statusrapport for alle 6 heisene for å avdekke nødvendige lovpålagte oppgraderinger og nødvendig vedlikeholdsbehov for heisene generelt.
13. Styret vil utarbeide vedlikeholdsplan for drift av Tangen 1,2 og 3 basert på rapport fra og Thyssen Krupp og M3 Management.
14. Styret har gjennomført et møte med forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS om prinsipper for fakturering m.m.
15. Styret har påbegynt undersøkelser av strømforbruk/fordeling av strøm på fellesarealer, da det kan synes som om Tangen har vesentlig høyere strømforbruk enn Marina.

Avslutningsvis vil vi påpeke at alle branndører som er lukket (i den enkelte oppgang) skal være åpne - dette pga rømning. Det skal ikke lagres utstyr foran inspeksjonsluker (teknisk rom for heis og el. tavler), da det må være fri adgang i



forbindelse med servicearbeider. Hvis lagring hindrer adkomst vil den enkelte sameier kunne bli fakturert for den mertid dette medfører.

Lagring/privatisering av trapperom skal ikke hindre vask av fellesarealer.

Alle må påse at radiator i fellesrom er satt ned på et akseptabelt nivå. Fellesrom skal ikke oppvarmes som et ordinært boligrom.

Styret i Tangen 1, 2 og 3

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

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 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader i 2014 var til sammen kr 722 352,-, og dette stemmer med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 679 856,-, og dette er kr 34 669,- lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 52 846,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014.

Arbeidskapital er tilgjengelige midler og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2014 er kr 147 323,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2015".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2015.

Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

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 2014.



Forsikring

Forsikringspremien for 2015 har økt med kr 2 447,-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tangen III Boligsameie.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

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 2015.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2015, samt at kabel tv økes med kr 16,- pr måned.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 04.04.2015
Styret i Tangen III Boligsameie

Bjørn Gefle/s/ Liv Birgit Hansteen/s/ Marek Ketner/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 overskudd på kr 52 846. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, 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 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 anvendelse av overskuddet 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, 8. april 2015

BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes

Statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	722 352	636 228	722 352	744 000
Andre inntekter	3	72	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		722 424	636 228	722 352	744 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 525	-3 525	-3 525	-3 525
Styrehonorar	5	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-5 743	-5 291	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-64 385	-62 205	-63 500	-66 000
Konsulenthonorar	7	-3 043	-5 722	-10 000	-14 000
Drift og vedlikehold	8	-160 786	-125 583	-124 500	-140 000
Forsikringer		-33 643	-38 194	-40 500	-36 500
Kommunale avgifter	9	-133 178	-130 928	-142 000	-143 700
Garasjesameie		-18 262	-16 077	-22 100	-23 000
Huseierforeningen		-39 556	-41 044	-41 000	-42 000
Energi/fyring	10	1 357	-18 500	-40 000	-19 000
Kabel-/TV-anlegg		-101 754	-97 614	-100 000	-103 500
Andre driftskostnader	11	-92 340	-87 093	-96 400	-104 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-679 856	-656 776	-714 525	-726 225
DRIFTSRESULTAT		42 568	-20 548	7 827	17 775
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	10 278	11 526	1 000	2 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		10 278	11 526	1 000	2 000
ÅRSRESULTAT		52 846	-9 022	8 827	19 775
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		52 846			



BALANSE

	Note	2014	2013
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg		6 152	2 039
SUM ANLEGGSMIDLER		6 152	2 039
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 294	1 613
Kortsiktige fordringer	13	30 243	67 315
Driftskonto i OBOS-banken		101 555	178 790
Sparekonto i OBOS-banken		162 583	153 407
Andel omløpsmidler i fellesanlegg		10 425	11 843
SUM OMLØPSMIDLER		311 100	412 968
SUM EIENDELER		317 252	415 007
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		153 474	100 628
SUM EGENKAPITAL		153 474	100 628
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 737	62 335
Leverandørgjeld		95 269	132 094
Brennelsregnskap		0	100 980
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg		10 425	11 843
Energi som avregnes	14	25 921	0
Annen kortsiktig gjeld	15	5 425	7 127
SUM KORTSIKTIG GJELD		163 777	314 379
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		317 252	415 007
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	258 592	280 572

OSLO, 04.04.2015
STYRET FOR TANGEN III BOLIGSAMEIE

BJØRN GEFLE/s/

LIV BIRGIT HANSTEEN/s/

MAREK KETNER/s/

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

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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.

SKATTETREKKSkonto

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**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	622 152
Kabel-TV	100 200
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	722 352

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskonro	72
SUM ANDRE INNTEKTER	72

NOTE: 4**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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 25 000,-.
I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 1 814,-, jf. note 11.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 743,-.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 043
SUM KONSULENTHONORAR	-3 043

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 623
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 907
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 256
Drift/vedlikehold heisanlegg	-89 980
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-8 651
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 982
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 387
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-160 786

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vannavgift	-38 775
Avløpsavgift	-42 653
Renovasjonsavgift	-51 750
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-133 178

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Andre fyringskostnader	1 357
SUM ENERGI / FYRING	1 357

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-222
Container	-723
Lyspærer og sikringer	-5 006
Vaktmestertjenester	-24 515
Renhold ved firmaer	-34 211
Snørydding	-11 605
Andre fremmede tjenester	-7 566
Trykksaker	-815
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 814
Andre kontorkostnader	-436
Porto	-2 770
Bankgebyr	-1 535
Velferdskostnader	-1 121
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-92 340

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	469
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 176
Andre renteinntekter (utbytte Gjensidige)	5 633
SUM FINANSINNEKTER	10 278

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	30 243
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	30 243

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.

NOTE: 14**ENERGI SOM AVREGNES**

Fjernvarme	-166 548
Administrasjon	-15 538
Strøm	-110 686
Innkrevd akonto	318 694
SUM ENERGI SOM AVREGNES	-25 921

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Rolfsbukta Huseierforening	-990
Kundegjeld	-4 725
Fakturagebyr	285
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 430

**NOTE: 16****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER**

Selskapet eier 4,84% av Rolfsbukta Huseierforening.

Selskapet plikter å være medlem av Rolfsbukta Huseierforening. Hvert medlem av Rolfsbukta Huseierforening må betale en kontingent som fastsettes på grunnlag av antall boliger i medlemmets sameie/borettslag.

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 "Huseierlaget".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Selskapet eier 290/5682 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 43 143,-.

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 "Garasjesameie".



5950 - ROLFSBUKTA HUSEIERFORENING

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	841 840	834 998	841 500	852 000
For mye innbetalt		-25 471	26 641	0	0
Andre inntekter	3	2 681	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		819 050	861 639	841 500	852 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 384	-3 314	-3 500	-3 500
Styrehonorar	5	-24 000	-23 500	-24 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-8 436	-7 768	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-36 913	-35 663	-37 000	-38 000
Konsulenthonorar	7	-49 343	-5 203	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-455 731	-520 192	-470 000	-470 000
Forsikringer		-7 725	-7 287	-8 000	-8 200
Kostnader sameie		-154 669	-198 182	-188 404	-190 100
Energi/fyring	9	-27 074	-11 929	-45 000	-50 000
Andre driftskostnader	10	-52 893	-48 887	-38 500	-40 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-820 169	-861 923	-841 404	-851 800
DRIFTSRESULTAT		-1 119	-284	96	200
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 119	1 103	0	0
Finanskostnader		0	-819	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 119	284	0	0
ÅRSRESULTAT		0	0	96	200



5950 - ROLFSBUKTA HUSEIERFORENING

BALANSE

	Note	2014	2013
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 576	1 728
Kundefordringer		12 893	79 255
Kortsiktige fordringer	12	22 248	55 350
Annen kortsiktig fordring	13	27 761	48 846
Driftskonto i OBOS-banken		120 250	40 489
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	16	30 723	23 038
SUM OMLØPSMIDLER		215 449	248 706
<hr/>			
SUM EIENDELER		215 449	248 706
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL		0	0
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		450	16 860
Leverandørgjeld		120 669	154 077
Gassregnskap	14	19 225	10 201
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	16	30 723	23 038
Annen kortsiktig gjeld	15	44 382	44 530
SUM KORTSIKTIG GJELD		215 449	248 706
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		215 449	248 706
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	0	0

OSLO, 12.02.2015
STYRET FOR ROLFSBUKTA HUSEIERFORENING

KJELL HAUNE/s/ RASMUS BUGGE/s/ SIGBJØRN FONDENES/s/
ROLF JÆGER/s/ GRY JØDESTØL/s/ JAPPE KJÆR/s/ HENRIK SARTZ

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

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres hvert halvår.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	841 840
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	841 840

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Opprydding reskontro	2 681
SUM ANDRE INNTEKTER	2 681

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 384
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 384

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 2013/2014, og er på kr 24 000,-.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 436,-.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 358
Andre konsulenthonorarer	-40 985
SUM KONSULENTHONORAR	-49 343

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-37 699
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-398 831
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-19 202
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-455 731

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-25 594
Alfa Olis	-1 480
SUM ENERGI / FYRING	-27 074

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-43 905
Andre fremmede tjenester	-2 664
Trykksaker	-704
Andre kontorkostnader	-418
Porto	-3 626
Bankgebyr	-1 577
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-52 893

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	799
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	230
Andre renteinntekter	90
SUM FINANSINNTEKTER	1 119

**NOTE: 12****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fornebu Driftsforening	14 205
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	8 043
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	22 248

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG FORDRING**

5854 Marina I	769
5855 Marina II	935
5856 Marina III	826
5857 Tangen I	990
5858 Tangen II	990
5859 Tangen III	990
5860 Pollen I	1 981
7163 Bølgen	77
7164 Alleen 5 og 7	56
7294 Pollen II	1 265
Rolfbukta A/S	18 882
SUM ANNEN KORTSIKTIG FORDRING	27 761

NOTE:14**GASSREGNSKAP**

Oppgjørskonto	19 225
SUM GASSREGNSKAP	19 225

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

7309 Store Kanal	-4 382
OBOS Eiendomsforvaltning AS, honorar gassregnskap	-40 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-44 382

NOTE: 16**GARANTIANSVAR**

Selskapet eier 0,0659 deler av Fornebu Driftsforening .

Selskapet plikter å være medlem av Fornebu Driftsforening. Hvert medlem av Fornebu Driftsforening må betale en kontingent som fastsettes på grunnlag av antall boliger i medlemmets sameie/borettslag.

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

Selskapets andel av driftskostnadene i selskapet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



5. INNKOMNE FORSLAG

A) Beskjæring av trær. Forslag fra Einar Helsing i Tangen III.

Styreleder Bjørn Gefle
Tangen Boligsameie
Rolfsbuktalleen 15
1354 Fornebo.

Fornebo 10 mars 2015

Sak til sameiermøte 2015

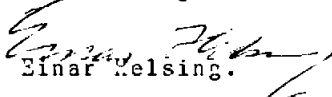
Trærne som ble plantet ved sydsiden av blokkene har fått vokse fritt siden 2008.

Ved Tangen III, står trærne så nær sydfasade at det kan oppstå skader.

Forslag til vedtak.

Trærne må beskjæres regelmessig.

Med vennlig hilsen


Einar Helsing.

Rolfsbuktalleen 17.



Beskrivelse av fremgangsmåte for valg/gjenvalg av styremedlemmer.

Vi underretter forretningsfører hvilken fremgangsmåte som har vært benyttet ved valg av nye representanter for styrene i Tangen 1, Tangen 2 og Tangen 3.

1. Valgkomiteen har hatt kontakt med styreformann og fått vite hvem som stiller til gjenvalg.
2. Valgkomiteen har lagt et skriv i postkassene til hver enkelt sameier med oversikt over hvor mange styremedlemmer/vararepresentanter som ønskes til det nye styret. Dette skrivet er også lagt ut på hjemmesiden til Tangen 1,2,3.
3. Valgkomiteen ble kontaktet av Trude Oma (Tangen 2), som er villig til å gå inn i styret som styremedlem.
4. Valgkomiteen har vært i kontakt med Ståle Bratlie (Tangen 2), som har sagt seg villig til å gå inn i styret som vararepresentant.
5. Valgkomitemedlemmene Greta Eng (Tangen 1) og Elisabeth Overaa (Tangen 3) har sagt seg villige til å gå inn i styret som vararepresentanter.
6. Valgkomiteen har vært i kontakt med Anniken Lie Hexeberg (Tangen 2), som har sagt seg villig til å gå inn i valgkomiteen.

Valgkomiteens forslag til nytt styre er som følger:

Styreleder:	Bjørn Gefle (Tangen 3)
Styremedlem:	Liv B. Hansteen (Tangen 1)
Styremedlem:	Trude Oma (Tangen 2)
Vararepresentant:	Ståle Bratlie (Tangen 2)
Vararepresentant:	Greta Eng (Tangen 1)
Vararepresentant:	Elisabeth Overaa (Tangen 3)

Valgkomiteen har kun klart å skaffe 1 nytt medlem til valgkomiteen.

Valgkomiteens representanter:

1. Ellen Vilberg (Tangen 3)
2. Anniken Lie Hexeberg (Tangen 2)

Fornebu 18. mars 2015

Elisabeth Overaa

Ellen Vilberg

Greta Eng



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. ~~Som leder foreslås:~~

Bjørn Gefle (ikke på valg) Rolfsbuktaleen 15.

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

.....
.....

Som styremedlemmer foreslås:

Liv B. Hansteen (gjenvalg) Rolfsbuktaleen 25.
Trude Oma (ny) Rolfsbuktaleen 21.

C. Som vararepresentanter foreslås:

Ståle Bratlie (ny) Rolfsbuktaleen 21.
Greta Eng (ny) Rolfsbuktaleen 23.
Elisabeth Overaa (ny) Rolfsbuktaleen 17.

D. Som valgkomitè foreslås:

Ellen Vilberg (gjenvalg) Rolfsbuktaleen 15.
Anniken Lie Hexeberg (ny) Rolfsbuktaleen 19.

Fornebu 18. mars 2015

I valgkomiteen for Tangen 1, 2 og 3 Boligsameier.



Orientering om sameiets drift

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Tangen III Boligsameie 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 den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Sameiet har avtale med Fortuna Renhold AS om renhold av fellesarealene.

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. Bestillingen merkes med antall nøkler, nøkkelnummer og eiers navn og adresse. Det er kun seksjonseier som kan bestille nøkler.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles av den enkelte sameier.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81384101. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Tangen III Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

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.



**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 bruksenhetene. 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. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes 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 Driftforening. Rolfsbukta Huseierforening er gjennom sitt medlemskap i Fornebu Driftforening 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 beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte 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.

Unnlatelse 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 tvangsfullbyrdelsesloven 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 (selskapseligheter 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 Tørking/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/tørking.
- 2.5 Teppebanking/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 dørbladet 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

Fellessarealene 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 toalettpapir 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 hensettes 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 syketransport, 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 utlasting 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 hoved brannalarm 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*