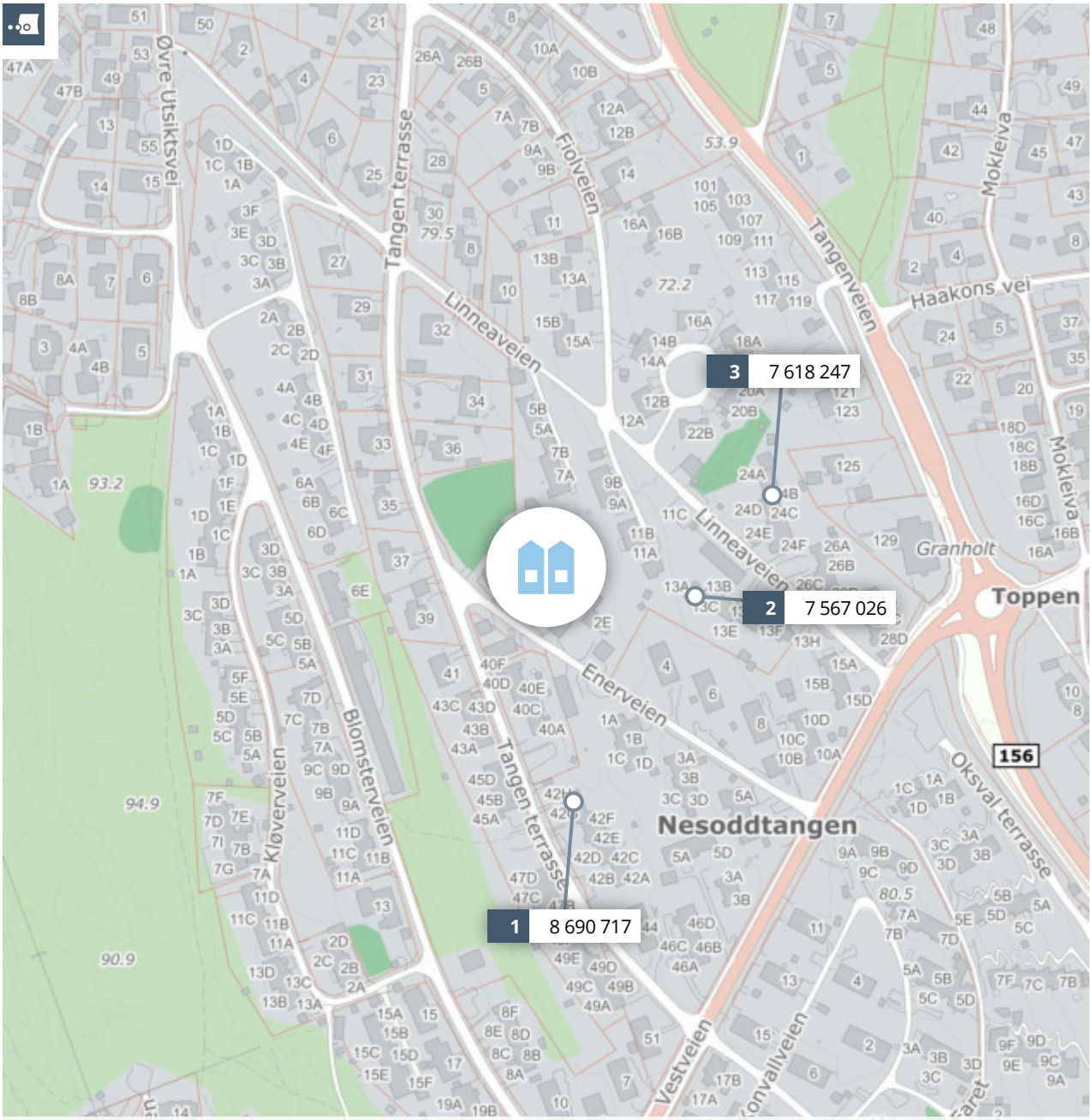
ENERVEIEN 2B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Egenerklæringsskjema
Tilstandsrapport
Oppgraderinger
Planopplysninger
Reguleringsbestemmelser
Områdeanalyse
Kommuneplankart
Reguleringsplankart
Ferdigattest
Bygningstegninger
Megleropplysninger
Infoskriv sameiet
Innkalling årsmøte 2025
Protokoll årsmøte 2025
Innkalling ekstraordinært årsmøte 2025
Protokoll ekstraordinært årsmøte 2025
Innkalling årsmøte 2024
Protokoll årsmøte 2024
Oversikt - kapitalinnkalling og låneopptak
Vedtekter
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ENERVEIEN 2 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 03.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Anne Naper.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Enerveien 2 B, 1450 NESODDTANGEN

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1960

GNR 2 BNR 1025 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS GRANHOLT

Verdivurdert til

8 400 000

16 047	8 416 047	81 748
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	103 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²

Tomt	39,2 daa
Byggeår	1960

Fellesutgifter	4 821
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tangen terrasse 42 H 122 m² 1957 13,4 daa 3 sov				24.02.2025	7 800 000	**8 250 000**	440 717	8 690 717	**71 235**
2	Linneaveien 13 A 99 m² 1959 39,2 daa 3 sov				03.06.2024	7 700 000	**7 550 000**	17 026	7 567 026	**76 435**
3	Linneaveien 24 B 105 m² 1961 39,2 daa 4 sov				30.04.2024	7 250 000	**7 600 000**	18 247	7 618 247	**72 555**

Nesoddtangen: Svært påkostet og nydelig oppusset enebolig i kjede

Boligen er etterisolert og svært påkostet med nytt stilrent kjøkken, nye gulv og to store lekre nyoppussede bad. 3 soverom og god garderobeplass.

Svært tiltalende og smakfullt oppusset med gode farge- og materialvalg. Funksjonelt og praktisk hus til å flytte rett inn i - perfekt for en barnefamilie.
Stor hage og flott utsikt!

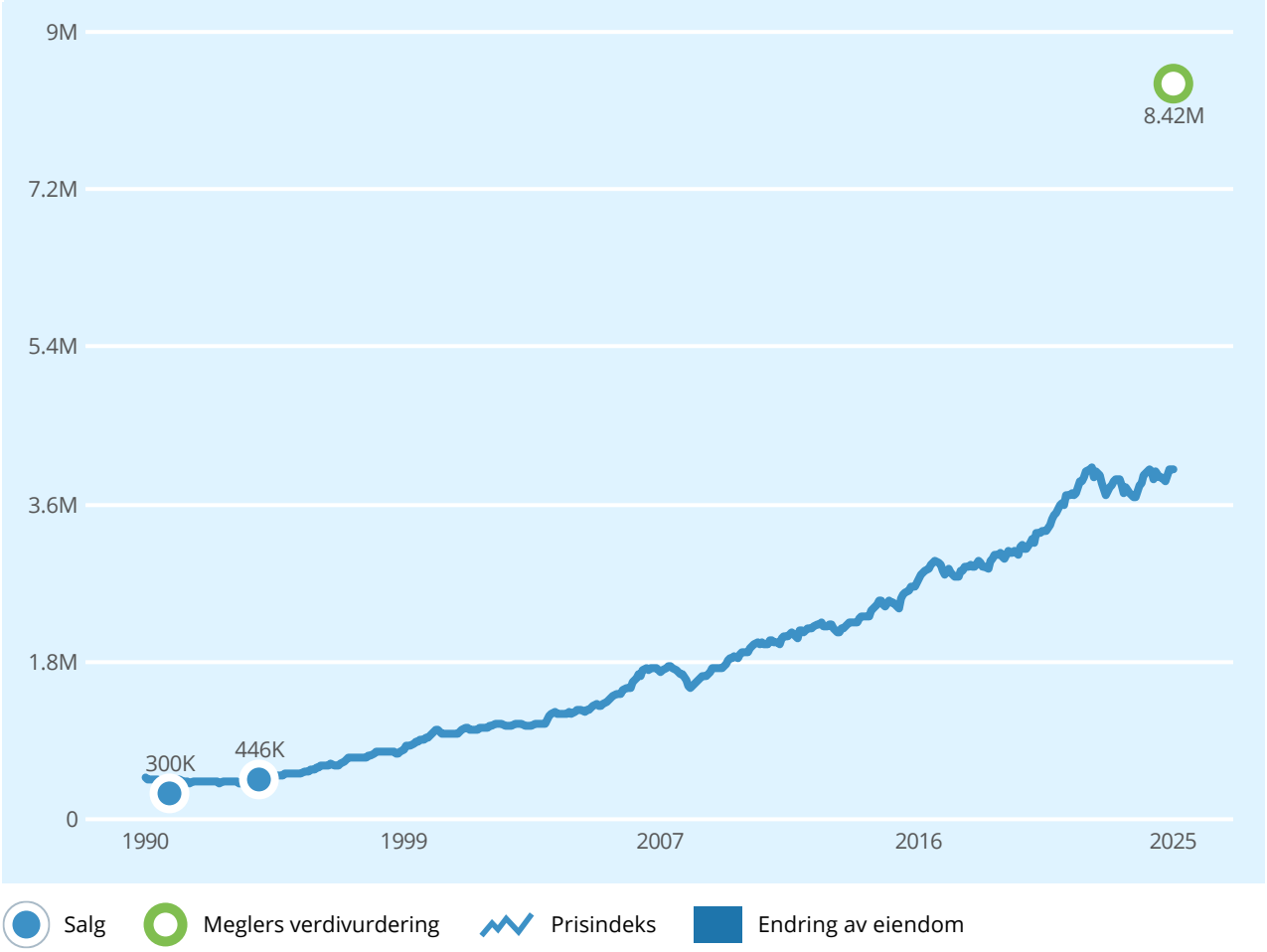
Sentralt, etablert og barnevennlig boområde på Nesoddtangen. Det er gangavstand til barnehage, barneskole og ungdomsskole, samt kommunesenteret Tangenten og Tangen nærsenter. Her finner du bibliotek, helsesenter, kulturskole, cafe, i tillegg til matbutikk, vinmonopol, apotek og et godt utvalg andre butikker. Det er også kort avstand til Steinerskole og videregående skole. Eiendommen har en stor hage på forsiden med gode solforhold. Kort vei til populære badeplasser på Flaskebekk, Tangen brygge og Oksval. Idrettsanlegg finnes på Berger med fotballbaner (gress/kunstgress), friidrettsbane, tennisbaner og idrettshall samt skøytebane, slalåmbakke og lysløype vinterstid. Nærhet til Nesoddmarka byr på flotte turmuligheter sommer som vinter. Det er få minutters gange til buss fra Granholt som tar deg til Tangen brygge og korresponderende båt til Aker brygge og Lysaker. Tangen brygge er i gangavstand med gang/sykkelsti.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er

PrivatMegleren Park 03.03.2025

Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Tilbygg hus i kjede

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.07.2022		20.07.2022	-	1 750 000	-	1 750 000	2
27.09.2021		27.09.2021	-	460 000	-	460 000	3
01.06.1994		01.06.1994	-	446 000	-	446 000	
12.06.1991		12.06.1991	-	300 000	-	300 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Boligen er svært påkostet og omfattende rehabilitert. Sist omsetning var heller ikke et fritt markedssalg, men et salg innad i familien.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i 1450 NESODDTANGEN nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i 1450 NESODDTANGEN siste 12 mnd

16
rekkehus solgt

7 197 000 Salgspris i snitt
7 190 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
49
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

81 748 Enerveien 2 B Totalpris 8 420 000

64 074 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

59 659 NESODDEN kommune i snitt siste 12 mnd

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park (WM)

Oppdragsnr.
6250496

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mats Bye	Sunniva Skjeggestad

Gateadresse
Enerveien 2B

Poststed	Postnr
Nesoddtangen	1450

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polise/avtalenr.: SP587397

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250496

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering i 2etg. Etablering av nytt bad i 1etg.
Arbeid utført av	Tømrer Ole Skullerud Lier AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, begge bad.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Satte inn takvindu på bad i 2etg.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alle rør fornyet i 2022.
Arbeid utført av	Tømrer Ole Skullerud Lier AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Full rehabilitering i 2022.
Arbeid utført av	Tømrer Ole Skullerud Lier AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontroll av EL-anlegg høsten 2024.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250496

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tømrer Ole Skullerud Lier bygde ny terrasse i hage mot nordøst. Tiltaket er byggemeldt. Wilson Eiendom skiftet panel høsten 2024, dekket av sameiet Tangen VII.
Arbeid utført av	Tømrer Ole Skullerud Lier AS og Wilson Eiendom

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, utbedring av tak og fasader. Engangsinnskudd for 2025 er betalt. Det kommer en økning i fellesutgifter fra oktober 2025 på 668,-. Engangsinnskudd i juli 2026 på 36 924,-. Deretter økning i fellesutgifter fra oktober 2026 på 455,- Engangsinnskudd i juli 2027 på 36 924,-. Deretter økning i fellesutgifter fra oktober 2027 på 421,- Økning i felleskostnader kan avhenge av rentenivå. Stipulert felleskostnader fra oktober 2027 er 6 448,- per måned.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250496

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250496

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mats Bye	c72f77bcc7bd69dd0329 b64168b48eab43892267	26.08.2025 21:18:33 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sunniva Skjeggestad	65470a89404078c80302 20b5d9adbc616ecfcbb4	27.08.2025 06:19:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6250496

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Kjedehus

Enerveien 2 B, 1450 NESODDTANGEN

NESODDEN kommune

gnr. 2, bnr. 1025, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 27.08.2025 **Rapportdato:** 28.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1935 **Referansenummer:** WR7827

Autorisert foretak: Kragerø Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kevin Nielsen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Kragerø Takst AS

Kragerø Takst AS ble etablert i 2015 av takstmann og byggmester Kevin Nielsen. Vi har som formål at vi skal bidra til forutsigbarhet og trygghet i boligmarkedet. Vi skal også bidra til riktige oppgjør i skadesaker. Vårt forretningsområde er Vestfold, Telemark, Agder og Osloregionen.

Rapportansvarlig

Kevin Nielsen
Uavhengig Takstingeniør
post@ktakst.no
915 50 213

Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig i rekke over to plan beliggende sentralt på Nesodden i etablert boligområde. Boligen er nylig totalrenovert (2022) innvendig med nye bad, overflater og innredninger, arbeidene har hatt fokus på detaljer, det er god kvalitet på utførelsen. Stue/kjøkken i åpen løsning og bad/vaskerom ligger i første etasje. Bad og 3 soverom ligger i andre etasje. Boligen har pene uteområder og terrasser.

Kjedehus - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med takstein av betong og har underliggende lekter og bordtak av tré.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Taksperrer av tre med lastoverføring til yttervegg.
Konstruksjonen har kaldt loft som er tilgjengelig via loftsluke.

Malte vinduer av tré med innsatt 3 lags isolérglass. Stort vindu i stue har 2 lag.
Vinduene er fra 2022
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
Terrassedørene er fra 2022.
Fritthengende balkong av tre med rekkverk av tré.
Terrasse med trapper etablert på mark.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Radonmåling foreligger ikke, boligen er bygget før det fantes krav om tiltak mot radon.
Boligen ligger i område som er klassifisert som gult nivå med middels til lav fare for forhøyede radonforekomster.
Pipe av elementer originalt fra byggeår.
Ildsted/vedovn av moderne type med god virkningsgrad er plassert i stue.
Feieluke er tilgjengelig i kjeller.
Krypekjeller under bygning mot grunn.
Adkomst via luke i mur.
Observasjoner tyder på at kjelleren er godt utluftet, det kan vurderes å sette inn en ventil eller to flere i grunnmuren.
Boligen har lakkert tretrapp.
Trappen knirker ikke på befaringsdagen med dette kan endre seg med årstidene, for å unngå knirk i trapper anbefales det å holde et stabilt fuktnivå i inneluften.
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med fliser på gulv og vegg.
Rommet er innredet med veggmontert klosett, nedsenket vask med innredning og speil, nedsenket dusjnisje med glassvegg og badekar.
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30.
Det er plastsluk og banemembran/toppmembran med dokumentert utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Mekanisk avtrekk i vegg og tilgang på friskluft via spalte i dør.
Hulltaking er foretatt uten negative observasjoner.

Bad/vaskerom
Kombinert bad og vaskerom med fliser på gulv og vegg.
Rommet er innredet med veggmontert klosett, nedsenket vask med innredning, nedsenket dusjnisje med glassdører og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med dokumentert utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra gang bak vaskemaskin. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator i koketopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Rørskap er plassert i kjøkkenbenk.
Stoppekran er påvist i kjøkkenbenk.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er inspisert inne i boligen.
Det er mekanisk avtrekk på kjøkken og bad, friskluft via ventiler i stue og i soverom.
Varmtvannsbereder, 200 liter.
Bereder er plassert i kott under trapp med sprutsikker plassering med sluk.
Undersøkelse av elektrisk anlegg.
Anlegget er oppgradert etter byggeår (2022).
Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.
Boligen er utstyrt med utstyr for brannslukking og varsling.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunn av synlig grunnfjell og spredte løsmasser. Grunn av synlig grunnfjell og spredte løsmasser.
Bygningen har betonggrunnmur.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Kjedehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger er innhentet/undersøkt og stemmer med dagens bruk (ikke stemplet).

Garasje

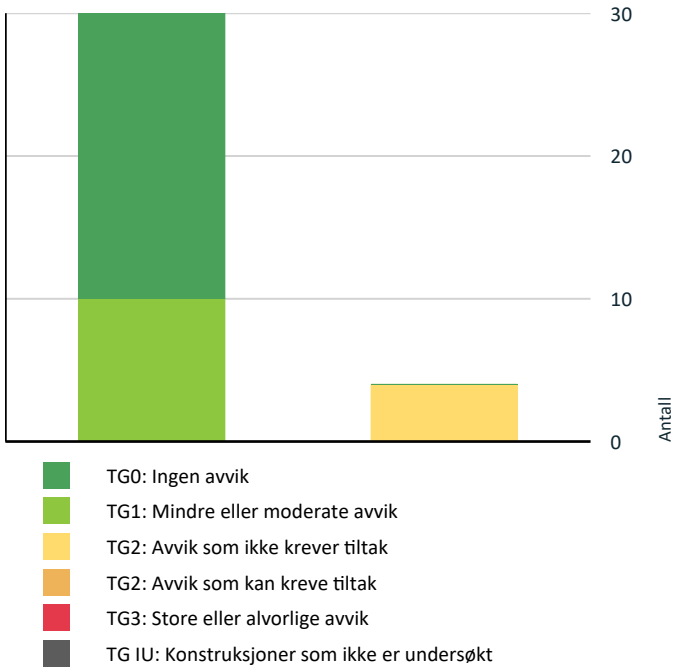
• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt, lovlighet er derfor ikke kontrollert.

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

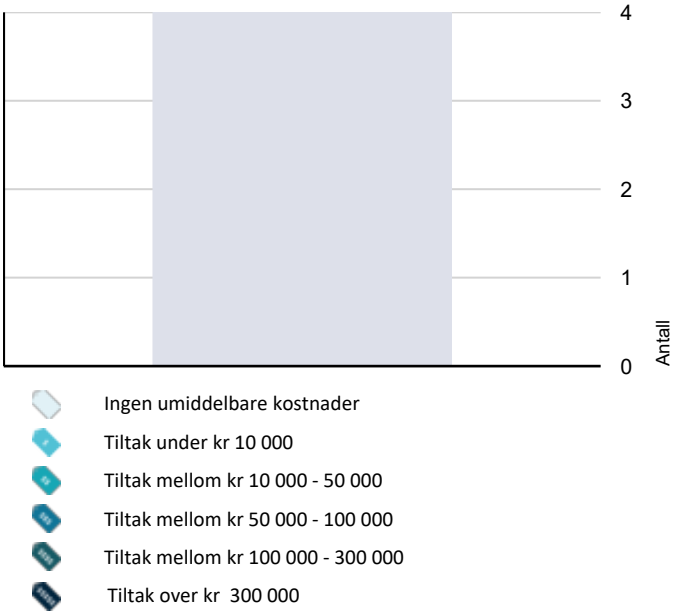
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Kjedehus

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
1958

Kommentar
Byggetegninger.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Totalrenovering	Totalrenovering.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein av betong og har underliggende lekter og bordtak av tré.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taksperrer av tre med lastoverføring til yttervegg.
Konstruksjonen har kaldt loft som er tilgjengelig via loftsluke.



Kaldt loft

TG 1 Vinduer

Malte vinduer av tré med innsatt 3 lags isolérglass. Stort vindu i stue har 2 lag.
Vinduene er fra 2022

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
Terrassedørene er fra 2022.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fritthengende balkong av tre med rekkverk av tré.
Terrasse med trapper etablert på mark.

Årstall: 1983

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det bør vurderes rekkverk på deler av terrasse på mark.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2022

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Radonmåling foreligger ikke, boligen er bygget før det fantes krav om tiltak mot radon.
Boligen ligger i område som er klassifisert som gult nivå med middels til lav fare for forhøyede radonforekomster.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt fra radonkart

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av elementer originalt fra byggeår.
Ildsted/vedovn av moderne type med god virkningsgrad er plassert i stue.
Feieluke er tilgjengelig i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det er for kort horisontal avstand til brennbart materiale fra luke på vedovn.



Ildsted/pipe

TG 1 Krypkjeller

Krypekjeller under bygning mot grunn.
Adkomst via luke i mur.
Observasjoner tyder på at kjelleren er godt utluftet, det kan vurderes å sette inn en ventil eller to flere i grunnmuren.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.
Trappen knirker ikke på befaringsdagen med dette kan endre seg med årstidene, for å unngå knirk i trapper anbefales det å holde et stabilt fuktnivå i inneluften.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegg.
Rommet er innredet med veggmontert klosett, nedsenket vask med innredning og speil, nedsenket dusjnisje med glassvegg og badekar.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Våtrom/innredninger.



Våtrom/innredninger.

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30.

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran/toppmembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Sluk med synlig membran.

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

ETASJE 2 > BAD

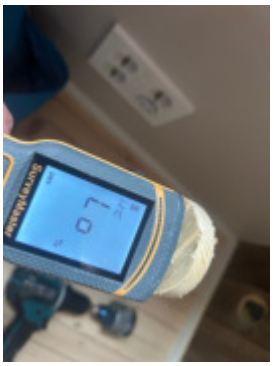
TG 0 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i vegg og tilgang på friskluft via spalte i dør.

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten negative observasjoner.



Fuktsøk med pigg.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Kombinert bad og vaskerom med fliser på gulv og vegg.
Rommet er innredet med veggmontert klosett, nedsenket vask med innredning, nedsenket dusjnisje med glassdører og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Tilstandsrapport



Våtrom/innredninger.



Våtrom/innredninger.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

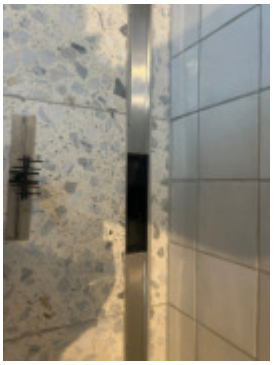
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Sluk langs vegg.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra gang bak vaskemaskin. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



Kjøkkeninnredning.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator i koketopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Rørskap er plassert i kjøkkenbenk.
Stoppekran er påvist i kjøkkenbenk.

TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er inspisert inne i boligen.

TG 0 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk på kjøkken og bad, friskluft via ventiler i stue og i soverom.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder, 200 liter.
Bereder er plassert i kott under trapp med sprutsikker plassering med sluk.



Bereder under trapp.

TG 0 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Undersøkelse av elektrisk anlegg.
Anlegget er oppgradert etter byggeår (2022).

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er yngre enn 5 år, det foreligger dokumentasjon av utførelse.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.
Boligen er utstyrt med utstyr for brannslukking og varsling.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunn av synlig grunnfjell og spredte løsmasser. Grunn av synlig grunnfjell og spredte løsmasser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Biloppstilling/lagring/bod

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

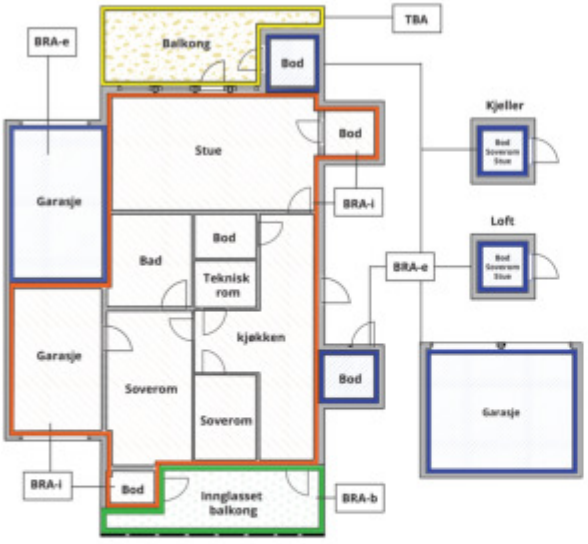
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje 2	43			43	2	2	45
Etasje	63			63	33		63
SUM	**106**				**35**	**2**	**108**
SUM BRA	**106**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Etasje	Hall m/trapp, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger er innhentet/undersøkt og stemmer med dagens bruk (ikke stemplet).

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Totalrenovering

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Innvendig takhøyde i stue = 2,31m målt i stue.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke forelagt, lovlighet er derfor ikke kontrollert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	106	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2025	Kevin Nielsen	Takstingeniør
	Mats Åge Bye	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	2	1025		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Enerveien 2 B

Hjemmelshaver

Bye Mats Åge, Skjeggestad Sunniva Rebekka

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende i et sentralt, etablert og barnevennlig boområde på Nesoddtangen. Det er gangavstand til barnehage, barneskole og ungdomsskole, samt kommunesenteret Tangenten og Tangen nærsenter. Her finner du bibliotek, helsesenter, kulturskole, cafe, i tillegg til matbutikk, vinmonopol, apotek og et godt utvalg andre butikker. Det er også kort avstand til Steinerskole og videregående skole. Nærhet til Nesoddmarka byr på flotte turmuligheter sommer som vinter. Det er få minutters gange til buss fra Granholt som tar deg til Tangen brygge og korresponderende båt til Aker brygge og Lysaker. Tangen brygge er i gangavstand med gang/sykkelsti.

Adkomstvei

Fra Oslo: Følg E18 og Fv156 til Enerveien i Nesoddtangen. Sving til høyre og inn på Enerveien. Stedet du skal til, er på høyre hånd. Enerveien 2B

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 750 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Byggetegninger	28.08.2025		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2025	
2	29.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WR7827

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

OPPGRADERINGER

TØMRER
OLE SKULLERUD LIER AS
1453 Bjørnemyr post@tosl.no tlf: 48140701

Bjørnemyrsvingen 18
1453 Bjørnemyr

Tlf: 48 14 07 01
Mail: post@tosl.no
Web: www.tosl.no
Org.nr: 922 993 602

26. november 2021

Enerveien 2B, 1450 Nesoddtangen – Mats Bye

Viser til hyggelig befaring og takker for forespørsel.
Beskrivelsen oppstår av innspill fra befaring og kommunikasjon underveis. For at resultatet skal treffe deres ønske og fornøyelse er det nødvendig at tilbudet blir lest grundig igjennom og kontrollert. Om det ønskes forandringer, eller mangler blir oppdaget så gi beskjed omgående slik at tilbudet kan revideres.
Følgende utførelse, løsninger og pris tilbys:

Renovering av rekkehus

- Avfallshåndtering i selve byggeperioden er medregnet i pristilbudet.
- Malerarbeider er ikke medregnet. Det tas forbehold at maler stiller opp etter avtale i henhold til framdrift og avtalt overtakelse/ferdigstilling.
- Arbeid med ildsted eller pipe er ikke medregnet.
- Kjøkkenmontering er ikke medregnet.

Rutiner

- Etter aksept av tilbud blir det signert kontrakt [NS 3501] som viser til gitt tilbud, fastpris og dato for ferdigstillelse. Mindre jobber blir signert på gjeldende tilbud.
- Byggherre/forbruker skal kun stille med én person som kontakt, kommunikasjon og avgjørelser skjer igjennom. Dette er for å unngå misforståelse og feiltolkninger.
- Endringer og tillegg i forhold til allerede avtalt kontraktsbeskrivelse og tilbud skjer skriftlig via mail.
- Eventuelle tillegger kan forårsake at dato for ferdigstillelse fremskyves. Datoen prøves likevel å bli opprettholdt.
- Ingen uforutsette kostnader vil påløpe på sluttfaktura uten nærmere avtale i løpet av prosjektet.
- Kostnad på materialer blir a-konto fakturert etter bestilling/levering til adresse med forfall på 7 dager. Det blir a-konto fakturert i forhold til mengde jobb og materiell som leveres underveis i løpet av byggeperioden. En planlagt betalingsplan kan settes opp etter avtale/behov.

Tømrerarbeider

Gulvkonstruksjon

- Eksisterende bjelkelag strippes, og avfallet blir kastet til godkjent deponi.
- Det konstrueres ny stubbeloftsoppbygging for fullverdig vindtetting av konstruksjonen.
- Bjelkelaget nivelleres, rettes opp, isoleres med 200mm glava og kledd med standard gulvspon klar for videre arbeider.

Vinduer og dører

- Det lages åpning for ny heve- skyvedør i stue mot øst. Det monteres 200x210 Natre heve-skyvedør. Avregning mot 250-døren skjer på eget skriv/mail ved endelig bestilling fra Natre.
- Det lages åpning for ekstra vindu på soverom mot øst i 2. etasje, det monteres Natre toppsving vindu.
- 7 stykk Natre toppsving vinduer erstatter eksisterende vinduer som kastes til godkjent deponi.
- 1 stykk 150x210 Natre tofløyet balkongdør erstatter eksisterende dør på vestvendt soverom, som kastes til godkjent deponi.
- Det er lagt inn en rundsum til boddør/balkongdør til bod i første etasje på 10 000,- inkl. mva. Dør i annen prisklasse avregnes.
- Alle dører og vinduer leveres i standard hvit utførelse [bomull, S0502-Y].
- Dører og vinduer fores ut og listes med 12x058 hvitgrunnet karmlist [bomull, S0502-Y]. Små hull fra dykkertspiker vil fremstå. Sparkling og maling av listverk er IKKE medtatt i tilbudet.

Overflater

- Yttervegger isoleres med 100mm glava, fores ut med 48x48 lekter, isoleres med 50mm glava, plastres med fuktsperre og kles med gips klart for malerarbeider.
- Innervegger kles med gips klart for malerarbeider.
- Himlinger i andre etasje isoleres med 150mm glava, plastres med fuktsperre, lektes ned med 48x48 lekter som isoleres med 50mm glava og kles med gips klart for malerarbeider.
- Himlinger i første etasje rettes opp med 23x48 lekter for skjultanlegg og kles med gips klart for malerarbeider.
- Det er tatt høyde for listefri overgang mellom vegger og himlinger.
- Det legges gulv i stue/kjøkken, 40m2, det er medregnet parkettgulv til 400,- inkl. mva. per kvadrat, gulv i annen prisklasse avregnes.
- Gulvarbeider i andreetasje er ikke medregnet i tilbudet.

Terrasse 40m2 **(endelig mål/blomsterkasser og detaljer avregnes ved avvik)**

- Det settes opp nødvendige fundamenter for søylepunkter til terrassen.
- Det monteres bjelkelag i 48x198 standard trykkimpregnert trevirke.
- Det monteres standard terrassebord 28x120.
- Nødvendig spilerekkeverk i 36x48 impregnert trevirke med håndløper settes opp der det er behov (50cm over terreng etter forskrift).
  Ved eventuelt avslag fra kommunen som gjelder søknad trekkes det fra 104 000,- inkl. mva. av totalsum om denne posten ikke utføres som avtalt.

Vaskerom 1. etasje 6m2

- Vegger kontrolleres og rettes opp. Lettvegg mellom kjøkken og bod flyttes til ønsket plassering.
- Det legges nedfelt spongulv klart for baderomstøp.
- Veggene kles med rupanel for fullverdig spikerslag.
- Det monteres våtromsplater klart for membranarbeider.
- Himling kles med gips klart for malerarbeider.

Bad 2. etasje 6m2

- Vegger kontrolleres og rettes opp. Lettvegg mot kaldtloft og soverom flyttes ifm. planløsninger.
- Det legges nedfelt spongulv klart for baderomstøp.
- Veggene kles med rupanel for fullverdig spikerslag.
- Det monteres våtromsplater klart for membranarbeider.
- Himling kles med gips klart for malerarbeider.
- Det monteres velux takvindu i modul 78x98, type vedlikeholdsfri topphengslet.

Diverse

- Bærevegg mellom stue og kjøkken rives og erstattes med limtredrager dimensjonert etter lastene.
- Bærevegg mellom bod og entré/gang rives og erstattes med limtredrager dimensjonert etter lastene.
- Det monteres lufteventiler i alle oppholdsrom.
- Det forutsettes at kjøkkenet monteres med skinnesystem i forhold til innfestning til stenderverk. Ekstra spikerslag ved behov kan leveres som tilleggsarbeid.
- Fratrekk på 150,- inkl. mva. per m2 av 100mm glava i yttervegg kan beregnes om man lar eksisterende isolasjon stå igjen. Dette avregnes mot endelig beslutning.

Elektrikerarbeider

- Oppstart, demontering, håndtering av el-avfall og dokumentasjon.
- Utvendig: det legges opp 3 stykk lampepunkt og 3 stykk dobbeltstikk.
- VVS: det legges opp stikk for waterguard og tilkobling av jordleder for avløp.
- Sikringsskap: Renovering av sikringsskap med overspenningsvern, hovedsikring og inntil 14 jordfeilautomater.
- Skjultanlegg: Fremføring av alle nødvendige kurser og tilførsler, minimumsantall stikk i henhold til NEK400:2018, bryter og lampepunkt i alle rom.
- Varmefolie stue/kjøkken 40m2: Elflex komfortløsning under parkett med el.termostat.
- Varmekabler entré/gang 11m2: Varmekabler styrt av el.termostat.
- Kjøkken: Opplegg for 1 stykk lampepunkt, tekn.stikk/komfyrvakt, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys og stikk til kjøkkenbenk.
- Våtrom 1. etg: 1 stykk lampepunkt, stikkontakt, opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, VVB, fuktstyrt vifte og varmekabler.
- Våtrom 2. etg: 3 stykk downlights, strømpunkt for speil, stikkontakt, fuktstyrt vifte og varmekabler.
- Det legges klart for internett-/fiberinntak til ønsket plassering i stue. Merk at nettverkspunkt er eks. internettilgang. Dette må leveres av egen leverandør, f.eks. Telenor, Get, Altibox osv.
- Det legges opp for tilførsel til garasje/carport + ladeboks i 50mm varerør med egen kurs for nedgraving i bakken. Merk: selve gravingen blir gjort av tiltakshaver.
- Det monteres EL-bil ladeboks av typen Easee Home.
- Strøm til carport/garasje avsluttes i koblingsboks for videre opplegg av lys/stikkontakter.

Rørleggerarbeider

- Avfallsbehandling og dokumentasjon.
- Det er medtatt baderomsmøbler/utstyr til 40 000,- inkl. mva.
- Det legges opp ny avløpsstamme fra krypkjeller og videre gjennom boliger for ny lufting over tak.
- Det monteres utekran på forsiden av huset. Om ønskelig kan det leveres utekran på baksiden etter avtale.

Bad 2. etasje

- Det legges opp følgende nytt Uponor rør- og avløpssystem:
  - Veggbokser rør-i-rør og avløp for servant.
  - Veggbokser rør-i-rør for dusj.
  - Standard k-plast purus rundsluk. Rennesluk kan leveres til 9 500,- inkl. mva.
  - Vegghengt sisterne med tilhørende standard WC-klosett.
  - Vannfordelerskap plasseres i bestemt vegg etter avtale.
  - Badekar med rundsum til 8 000,- inkl. mva. annen prisklasse avregnes mot valg.

Vaskerom 1. etasje

- Det legges opp følgende nytt Uponor rør- og avløpssystem:
  - Veggbokser rør-i-rør og avløp for servant/utslagsvask.
  - Veggbokser rør-i-rør for VVB.
  - Veggboks rør-i-rør og avløp for vaskemaskin.
  - Veggboks rør-i-rør for dusj.
  - Standard k-plast purus rundsluk. Rennesluk kan leveres til 9 500,- inkl. mva.
  - Vannfordelerskap plasseres i kjøkkenvegg.
  - Vegghengt sisterne med tilhørende standard WC-klosett.
  - Standard k-plast purus rundsluk.

Kjøkken

- Det legges klart vann og avløp for kjøkkenvask.
- Det legges klart vann og avløp for oppvaskmaskin.
- Det monteres waterguard i sokkel for lekkasjesikring.

Murer- flisleggerarbeider

- Avfallsbehandling og dokumentasjon.
- Nisjer/hyller i vegg på våtrom leveres til 5 500,- inkl. mva. per stykk.

Entré/gang 11m2

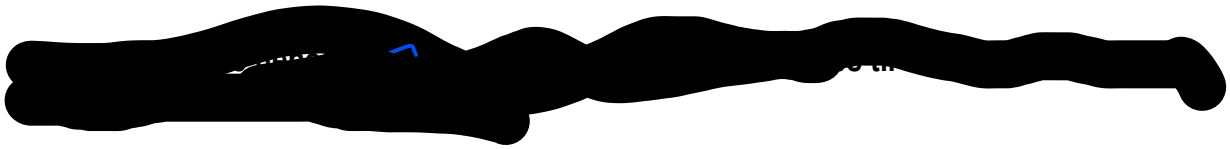
- Det flytes fiber- og plastarmert avrettingsmasse over varmekabel.
- Det legges flis i storformat 60x60/30x60.
- Det er medtatt flis til 300,- inkl. mva. per kvadrat. Ved valg av annen flis avregnes kostnader i forhold til format og prisklasse. Type dekorgulv til erstatning av flis avregnes mot arbeid/kostnad av flisarbeider og materiell.

Bad 2. etasje

- Det utføres fall i undergulv mot sluk.
- Det støpes nedsenk for dusjsonen.
- Vegger og gulv smøres med godkjent membran, det blir brukt mansjetter for gjennomføringer og sluk blir klemt klart for flisarbeider.
- Det legges gulv og veggflis i størrelse 60x60 med innkjøpspris 300,- inkl. mva. per kvadrat. Ved valg av annen flis avregnes kostnader i forhold til format og prisklasse.
- Innmuring/innbygging av badekar.
- Nisjer/hyller innfelt i vegger er ikke medregnet.

Vaskerom 1. etasje

- Det utføres fall i undergulv mot sluk.
- Det støpes nedsenk for dusjsonen.
- Vegger og gulv smøres med godkjent membran, det blir brukt mansjetter for gjennomføringer og sluk blir klemt klart for flisarbeider.
- Det legges gulv og veggflis i størrelse 60x60 med innkjøpspris 300,- inkl. mva. per kvadrat. Ved valg av annen flis avregnes kostnader i forhold til format og prisklasse.
- Nisjer/hyller innfelt i vegger er ikke medregnet.



Prisliste i forhold til tillegg- og regningsarbeider

- Ved tillegg-/regningsarbeider som ikke kan angis en gitt pris på forhånd, blir det fakturert for kr [redacted] er time.
- Transport ved tilleggsarbeider faktureres per dag med [redacted] mva.]
- Materialer i forbindelse med dette faktureres med et påslag på 20% netto.
- Underentreprenører faktureres med et påslag på 15% netto.
- Faktura for utført arbeid, transport og tilhørende materialer utsendes en gang per uke med 7 dagers forfall.

Forutsetninger og forbehold om ikke annet er avtalt

Generelt

- Tilbudet er gyldig i 30 dager fra dags dato.
- Tilbudet skal ikke brukes som mal til prosjektbeskrivelse og pris av andre entreprenører eller konkurrerende.
- Det tas forbehold om prisstigning fra leverandørene.
- Arbeidstiden er forutsatt fra tidsrommet 07-16, mandag til fredag.
- Kunde skal selv flytte og/eller dekke til møbler og interiør for å unngå støv på inventar.
- Det forutsettes tilgang til toalett, strøm, vann og spiserom for alle involverte ledd i tilbudet. Mannskap-/spisebrakke med wc kan eventuelt leies til 4800,- eks. mva [6000,- inkl. mva.] per måned.
- Ved avfallshåndtering tas det forbehold om PCB-, asbest-, og klorparafinholdige materialer som må deponeres som spesialavfall. Ekstrakostnader rundt dette er ikke medregnet i tilbudet da priser og satser på dette er betydelig dyrere å håndtere som næringsdrivende.

Tømrer

- Montering av nytt gulv vil skje i henhold til kontroll av eksisterende underlag og undergulvets plan- og stivhet. Gulvet blir ikke bedre enn det underlaget tillater. Ved avvik fra parkett-/gulvleverandørs krav vil dette bli varslet.
- Det tas forbehold om at gulvets klikksystem er i 'woodloc 5' serien, gulvets bordbredde er ~180mm, og lengde på >1800mm.
- Det er ikke tatt høyde for vannskader, råte, skadedyr eller mangelfull konstruksjon da dette naturligvis ikke er mulig å oppfattes på en visuell befaring.

Elektriker

- Brytere, stikkontakter etc. leveres i SG eller ELKO utførelse.
- Lamper, lyskilder, varmeovner o.l. er ikke medtatt.
- Alle skjulte koblingspunkter må være synlige og tilgjengelige, altså ikke skjult av fliser, skap, nedforet himling eller kledd igjen på ett eller annet vis.
- Skjulte feil eller mangler bak lukket tak, vegger eller gulv som ikke kunne vært oppdaget på en visuell befaring utbedres som tillegg.
- Eksisterende jordelektrode for bygget må være intakt og kan benyttes.
- Feilsøking på: forbigående jordfeil, feil på andre deler av el-anlegget i boligen eller feil på pluggbare/tilkoblede apparater i boligen er ikke medtatt.
- Arbeider med tv- /tele- /alarm- /data- og fiberanlegg er ikke medtatt.
- Kostnader til høydeassistanse som lift, stillas etc. er ikke medtatt.
- Det monteres ikke, ei kobles til el-materiell/belysning om det mangler korrekt CE-merking, monteringsanvisning er utilstrekkelig eller utstyret har skader, feil eller andre mangler.
- Ved feilsøking, reklamasjon, utbedring, supplering eller produktfeil der kunde selv har levert materiell og/eller utstyr vil det faktureres kunde medgått tid og materiell.
- Det tas forbehold om at det er nødvendig plass til vern og sikringer i eksisterende sikringsskap, nok kapasitet på eksisterende kurser og hovedsikringer til å dekke aktuelt økt effektbehov.
- Det forutsettes at eksisterende jordelektrode er intakt og kan byttes.
- Eventuelle avgifter til nettselskapet eller deres entreprenører er ikke medregnet i prisen.
- Om hoveddelen av sikringsskapet er eldre enn 20 år gammelt oppfylles normalt ikke dagens krav til brukervennlighet eller sikkerhet. Ved arbeider på våtrom, utendørs, montering av gulvvarme, opplegg av ny kurs eller en større endring av det elektriske anlegget vil de nye kravene til sikkerhet ikke kunne omgås og de berørte kursene må oppgraderes til dagens standard med jordfeilbryter/jordfeilautomater. Ved en større oppussing av kjøkken vil ofte krav om komfyrvakt samt økt antall kurser gjelde. Vi anbefaler alltid å renovere gamle sikringsskap med uz-skrusikringer til nye jordfeilautomater på hver kurs da disse erfaringsmessig utgjør en fare for overbelastning med påfølgende varmgang/branntilløp i det elektriske anlegget, samt at de ikke gir noen beskyttelse mot jordfeil.

Nøl ikke med å ta kontakt dersom noe skulle være uklart eller forandringer ønskes. Jeg ser frem til å høre fra dere.

Med vennlig hilsen

Ole Skullerud Lier **Signatur kunde**

PLANOPPLYSNINGER

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nesodden kommune

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	1025	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Enerveien 2B, 1450 NESODDTANGEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2021
Navn	Kommuneplan 2022–2046
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20%e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 39 148 m^2 **KPHensynsonenavn** H810_2 **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging
	Delareal 39 148 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende **Områdenavn** KBA

Delareal	30 m^2
Arealbruk	Veg,Nåværende
Områdenavn	V

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20110164
Navn	FV 157 Flaskebekk - Granholt
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.02.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/10350/20110164_Planbestemmelser%20vedtak.pdf
Delarealer	**Delareal** 8 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** SVG
	Delareal 10 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** o_KV5

Id	19890059
Navn	TANGEN TERRASSE,FIOLVEIEN OG LINNEAVEIEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.1989
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/1061/19890059_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 m^2 **Formål** Boliger

Id	19970086
Navn	RV156 X RV157 GRANHOLTKRYSSET
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.01.1997
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/1086/19970086_Bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 184 m^2 **Formål** Boliger

Id	19800027
Navn	RV156 TANGEN-GRANHOLT
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	09.04.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/1040/19790027_Bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 859 m^2 **Formål** Boliger

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	Forslag
Navn	Detaljregulering Granholt
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	20240236
Navn	Områderegulering for Oksval-Ursvik utenfor vekstgrensen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Id	20240237
Navn	Detaljregulering for utvidelse av Tangen Senter
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	Forslag
Navn	Detaljregulering Granholt
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Id	20240235
Navn	Områderegulering for Oksval-Ursvik innenfor vekstgrensen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

REGULERINGSBESTEMMELSER

2014-11-25

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FV.157 FLASKEBEKK-GRANHOLT I NESODDEN KOMMUNE ALTERNATIV 2	PlanID: 20110164		
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon			
Kommunestyrets vedtak:			
2. gangs behandling i det faste planutvalget			
Offentlig ettersyn fra 11.12.2013 til 05.02.2014			
Offentlig ettersyn 2. gang fra 09.12.2014 til 30.01.2015			
1. gangs behandling i Planutvalget		03.12.2013	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		28.03.2012	

1. AVGRENSNING

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankart er vist med reguleringsgrense. Planbestemmelsene gjelder for til sammen to kartblad - FV F157 Flaskebekk - Granholt, datert:

2. PLANOMRÅDET ER AVSATT TIL FØLGENDE FORMÅL:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, BK1- BK16
Forretninger, F1
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)
Kjøreveg, o_Kv1 - o_KV6
Fortau, o_F1- o_F10
Gang-/sykkelveg, o_GS1 – o_GS3
Sykkelvei/- felt, o_S1 – o_S10
Annen veigrunn grøntareal
Holdeplass/plattform, o_H1-o_H2
Kollektivholdeplass, o_K1 – o_K2
Vann - og avløpsnett, o_VA
Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3)
o_FRI
Bestemmelseområder (PBL § 12-7)
Anlegg- og riggområde #1 - #16

3. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planforslaget er etablering av fortau, sykkelfelt og kollektivholdeplasser på strekningen Flaskebekk - Granholt.

4. GENERELLE BESTEMMELSER

4.1 Illustrasjonsplan

For alle områder regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det utarbeides byggeplan som skal være godkjent før arbeidet igangsettes.

4.2 Byggegrenser

Fra senterlinje fylkesveg 157 gjelder en byggegrense på 15 meter på hele strekningen innenfor planområdet.

4.3 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet, eller annet arbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramisk flint, groper med trehull, eller brent stein, etc. skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskommunen kontaktes jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd.

4.4 Universell utforming

Fortau, gang- / sykkelvei, og bussholdeplasser skal i størst mulig grad utformes med en overflate som gir tilgjengelighet for alle. Etablering av alle type konstruksjoner skal i størst mulig grad tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming.

4.5 Støy

Gang- og sykkelvegprosjektet er ihht T-1442 definert som et miljø og sikkerhetstiltak og Statens vegvesens praktisering av T-1442 skal gjelde som grunnlag for støyvurderingene. Det skal gjennomføres støytiltak for boliger som har utendørs støy over Lden 65 dB på fasaden. Støynivået skal bringes ned mot Lden 55 dB så langt det lar seg gjøre innenfor tekniske og økonomisk forsvarlige rammer.

Det skal settes opp støyskjerm langs fylkesvegen som tiltak for Linneaveien 15D og Enerveien 10A. For Seljeveien 2A, Flaskekroken 1 og 3, Vestveien 2B og Konvallveien 11 og 13 skal det vurderes lokale tiltak. Den detaljerte utformingen av de lokale tiltakene avgjøres i byggeplan og i samråd med grunneierne. For boliger som har over Lden 65 dB utendørs på fasaden og samtidig har innendørs støy over LpAeq24h 35 dB skal det gjøres fasadetiltak for å oppnå anbefalte grenseverdier i T-1442.

Støytiltakene skal gjennomføres innen ferdigstillelse av gang- og sykkelvegen.

4.6 Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

4.7 Massebalanse

Det skal tilstrebes massebalanse ved utgraving og arbeider i planområdet. Det skal tilrettelegges for tilbakeføring og gjenbruk av lokale masser. Ved innsendelse av rammesøknad skal det redegjøres for hvordan massebalansen skal løses ved gjennomføringen av prosjektet.

4.8 Fylling og skjæring

Fylling og skjæring skal i størst mulig grad begrenses dersom det er mulig.

4.9 Materialbruk

Det skal tilstrebes bruk av lokale materialer og miljøvennlige materialer. Nytt veianlegg skal i størst mulig grad opparbeides som et helhetlig anlegg. Arealene skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en estetisk god utforming i forhold til funksjon og bygde og naturlige omgivelser og plassering.

5. AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN (PBL § 12-5 nr. 1, 2, 3)

5.1 Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, BK1 - BK17

Felt BK1 til BK17 omfatter områder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse. Utnyttelse og andre bestemmelser fremgår av de vedtatte og tilgrensende reguleringsplanene.

5.2 Bebyggelse og anlegg - Forretninger, F1

Område er avsatt til formål for forretninger.

5.3 Samferdsel og teknisk infrastruktur - Kjørevei, o_KV1- o_Kv6

Innenfor formål avsatt til kjørevei kan det etableres kjøreveier, fyllinger, skjæringer, etableres installasjoner, konstruksjoner og nødvendig møblering og annen infrastruktur.

5.4 Samferdsel og teknisk infrastruktur - Fortau, o_F1 - o_F10

Innenfor formål avsatt til Fortau, o_F1-o_10 kan det etableres fortau med tilhørende møblering.

5.5 Samferdsel og teknisk infrastruktur - gang- sykkelvei, o_GS1-GS3

Formålet er avsatt til gang- og sykkelvei, o_GS1-o_GS3.

5.6 Samferdsel og teknisk infrastruktur - sykkelvei/-felt, o_S1 - o_S10

Formålet o_er avsatt til sykkelvei-/felt.

5.7 Samferdsel og teknisk infrastruktur - Annen veigrunn - grøntareal

Veigrøft mellom kjørebane og gang- og sykkelvei skal beplantes/tilsåes. Beplantning og andre anlegg må ikke være til hinder for drenering og frisikt eller bidra til en forverring av trafikkbildet. I formål avsatt til annen veigrunn - grøntareal tillates det oppføring av støttemur, gjerder, støyskjerm, rekkverk mv. Arealet kan benyttes til fylling og skjæring.

5.8 Grønnstruktur - Friområde, o_FRI

Formålet er avsatt til friområde, o_FRI.

6. SIKRINGSSONER - FRISIKTSONE VEI

Ved alle avkjørsler og kryss kan det ikke etableres sikthinder over 0,5 meter over tilstøtende veiers plan.

7. BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL § 12-7) - ANLEGG OG RIGGOMRÅDE

Områdene kan benyttes til riggplass, lagerplass for masser, anleggsvei og anleggsområde.

Tilbakeføring av anlegg og riggområde
Det skal gis skriftlig melding til Nesodden kommune når tilbakeføring er gjennomført. Etter dette tidspunkt trer regulert underformål på de aktuelle områdene i kraft, med de planbestemmelsene som fremgår av gjeldende regulering(er) .

Etter endt anleggsperiode skal berørt areal istandsettes og så langt det er mulig tilbakeføres til den stand det var før anleggsperioden. Området skal tilsåes og beplantes med stedegne vekster. Ved eventuell skade på eksisterende konstruksjoner skal dette erstattes eller gjenoppbygges.

8. ANLEGGSPERIODEN

Det skal i anleggsperioden iverksettes tiltak for å unngå ulykker, forurensing, støy og vibrasjoner, samt avrenning, som angitt i punktene a til c. Berørte grunneiere skal motta særlig informasjon i forkant av anleggsarbeidet.

a) Trygg passasje
   Det skal sikres trygg passasje for beboere og myke trafikanter samt områder der myke trafikanter blir direkte berørt i anleggsperioden.

b) Faseplan for byggeperioden (anleggstrafikk)
   Det skal utarbeides faseplan for byggeperioden.

c) Massetransport
   Massetransport skal gjennomføres i henhold til fastsatt kjøremønster og begrenses i tid for å unngå ulemper for naboer og foreligges kommunens vegmyndighet før oppstart av anlegget.

Reguleringsbestemmelser ”Rv.156 Tangen Granholt ” Nesodden kommune		Plan nr.: 027	
Saksbehandling iflg. Plan- og bygningsloven	**Saksnr.:**	**Dato**	**Sign.:**
Revidert: ihht. vedtak			
Kommunestyrets vedtak:		12.09.1979	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til vegplan(reguleringsplan) for Rv 156 fra Tangen til midlertidig avslutning nord for Granholtkrysset

Vedtatt av Nesodden kommunestyre i møte den 17.11.1977, sak 135/77

§1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (planens begrensning).

§2

Regulerisngplanen er en vegplan med tilhørende reguleringsbestemmelser, som tar sikte på å regulere utnyttingen av grunn til trafikkformål og byggeområde (boliger) med hovedvekt på trafikksikring av de myketrafikanter. Hovdevekten er lagt på utbedring av Rv 156, gang- og sykkelveg, utbedring av deler av sekundærveisystemet og avkjørselsregulering.

§3

Reguleringsplanen er en flateplan i målestokk 1:500 som viser begrensingene av trafikkformålene med teoretiske gjerdelinjer, byggegrenser og frisiktlinjer. Som underbilag er det utarbeidet en illustrasdjonsplan som med en annen fargebruk klarere spesifiserer kjørebane, gang- og sykkeveg, sekundærveger, avkjørsler og skråningsutslag. Dessuten visers det lengdeprofiler og det er utarbeidet en tekstraport.

Under detaljprosjekteringen kan teoretiske gjerdelinjer fravikes, avhengig av faktisk skråningsuslag. I større fyllinger vi lden flyttes lengere vekk fra vegkant, mens det i fjellskjæringer noen ganger kan flyttes nærmere vegkant.
Reguleringsplanen og illustrasjonsplanen er utarbeidet av Ing. Kjell Bruer AS.

§4

Det er en forutstning at Rv 156 i størst mulig grad ska være avkjørselfri. Samtlige enkeltavkjørsler vil kunne bli krevd stengt og omlagt i henhold til planen når de nødvendige deler av det sekundære vegnettet er opparbeidet.

Frisiktsonen fremgår av reguleringskartet.

Kommunen fremholder seg retteten i disse frisiktsområdene til å fjerne vegetasjon med større høyde enn 0,5m, og til å nedplanere terrenget i nivå med de tilstøtende kjørenbanene.

§6

Byggegrense fremgår av planen. For samtlige eiendommer. For samtlige eiendommer som ligger i reguleringsområdet er det åpnet adgang til å søke om dispensasjon fra byggegrenseavstanden i veglovens §29, som er 30 m fra vegmidten.

Generelt gjelder at ingen bygning kan plasseres nærmere veg enn de viste byggegrenser.

§7

Det er gitt adgang til boligbebyggelse på et mindre område som tidligere var reguelrt til friareal. Tomtegrenser er vist på reguleringsplanen. Det forutsdettes at det utarbeides en detaljert reguleringsplan for utbygging av disse tomtene, i samsvar med det sekundærvegsystemet og avkjørsler som er vist i foreliggende reguleringsplan. De nødvendige vedtekter angående utnyttelsesgrad etc, sees i sammenhang med den forutsatte utbyggingsplan

§8

Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelsene.

oo0oo

Stedfestet den 12/9-79 av Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Reguleringsbestemmelser "Rv.156xRv.157 granholtkrysset" Nesodden kommune		Plan nr.:086	
Saksbehandling iflg. Plan- og bygningsloven	**Saksnr.:**	**Dato**	**Sign.:**
Revidert: ihht. vedtak			
Kommunestyrets vedtak:		22.05.1997	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

Reguleringsplan for RV. 156.04, parsell Granholtkrysset. Vedtatt av kst 22.5.99

REGULERINGSBESTEMMELSER

§1 Planens begrensning

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet datert 01.11.1996 revidert 24.01.1997 og 24.02.97.

§2 Reguleringsformål

Planområdet er regulert til følgende formål:

- Byggeområde for boliger

- Offentlige trafikkområder
  Kjøreveg
  Gang/Sykkelveg, fortau
  Annet trafikkområde

- Spesialområder
  Bolig midlertidig anlegg
  Bolig oppfylling

§3 Byggeområder

3.1. Generelt:

A. Utbygging av tomtene reguleres av TILLATT BEBYGD AREAL, angitt i prosent av tomtens areal supplert med høydeangivelse av bygget.

Bebygd areal (BYA) er det areal bygningen opptar av terrenget, definert i NS 3940.

Åpen terrasse/balkong/veranda medtas ikke i BYA.

Tomt er definert som det areal som i reguleringsplan er avsatt til bebyggelse.

Gesimshøyde måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Mønehøyde måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Ved bygging i skrånende terreng der terrenget heller mindre eller lik 25%, skal bygning tilpasses terrenget. Kunstige fyllinger skal unngås. Gjennomsnittshøyde fra topp murkrone til eks. terreng skal ikke overstige 1,0 m.

Der terrenget heller mer enn 25%, skal fylling ikke overstige 3,0 m målt fra eksisterende terreng til overkant fylling. Dersom fyllingshøyden overstiger 3,0 m, skal bygningen terrasseres/avtrappes for tilpasning til terrenget. Eventuell overskridelse av tillatt bebygd areal som følge av terrassering, skal ikke medføre redusert utbygging. Fylling ut over 3,0 m skal ikke avtrappes ved støttemurer.

3.2. Boligområde A

A. I området skal det oppføres frittliggende eneboliger m/tilhørende garasje. Som en del av boligen kan innpasses en hybelleilighet eller en generasjonsleilighet.

Tomt i strøk regulert til frittliggende eneboliger skal være min. 800 m2. Tillatt bebygd areal er 15%.

Garasje/carport/uthus inntil 36m2 inngår ikke i tillatt bebygd areal, ev. overskytende areal regnes med.

Høyde på frittliggende enebolig over ferdig planert terreng skal ikke overskride:
(2. etg.:) møne 9,0 m gesims 6,5 m
Ingen fasader skal være høyere enn 9,5 m.

B. Garasjer, boder og uthus kan oppføres som tilbygg til bolighuset eller som frittliggende bygg. Mønehøyden skal ikke overstige 4 m. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

C. Det skal være minst 1 garasje og 1 biloppstillingsplass pr. bolighus og 1 biloppstillingsplass pr. hybel- og generasjonsleilighet på egen tomt.

Biloppstillingsplassene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis for bolighuset.

D. Ved deling av eiendom større enn 5 dekar skal det avsettes 20 m2 areal pr. bolighus til friområde/lekeplass.

E. Ved søknad om deling av eiendom skal det følge en plan som foruten tomtedeling skal vise felles avkjørsel og internt vegsystem.

Trær som er markert med uthevet strek i planen, skal beskyttes forsvarlig i byggeperioden.

§4 Offentlige trafikkområder

I frisiktsoner skal det være fritt for sikthindrende terreng, bygninger, vegetasjon m.v. i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

Støyskjerming skal tilbys alle eiendommer som, etter utbygging, får et utendørs støynivå på over 65 dBA og som samtidig er bygget eller gitt byggetillatelse før 29.8.79. Støyskjerming skal også tilbys alle eiendommene som får en økning av støynivået på 3 dBA eller mer og som samtidig får et utendørs støynivå ved boligen på over 5dBA. Støyskjermingstiltakene skal være gjennomført innen ferdigstillelsen av anlegget. Alle støyskjermer skal gis en estetisk god utforming.

§5 Spesialområder

5.1. Bolig, midlertidig anleggsområde

Midlertidige anleggsområder skal tilbakeføres til opprinnelig formål snarest mulig etter at anleggsvirksomheten opphører.

5.2. Bolig, oppfylling

Området skal fylles opp med overskuddsmasser. Området skal tilpasses sideterrenget og være gjennomført innen ferdigstillelsen av anlegget. Etter at området er oppfylt, skal det benyttes i samsvar med de reguleringsformål som er vist på reguleringskartet.

Reguleringsbestemmelser "Tangen terrasse,Fiolveien og Linneaveien" Nesodden kommune		Plan nr.:059	
Saksbehandling iflg. Plan- og bygningsloven	**Saksnr.:**	**Dato**	**Sign.:**
Revidert: ihht. vedtak			
Kommunestyrets vedtak:		09.03.1989	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

Reguleringsbestemmelser for et boligområde ved Tangen terrasse - Linneaveien - Fiolveien - vedt. av Nesodden kst.9.03.89

Sak nr. 10/89

1. Formålet med reguleringsbestemmelsene er å sikre en kontrollert fortetting i boligområdet.

2. Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som er avgrenset på kartverk datert teknisk etat 09.04.88.

3. I området kan oppføres frittliggende bolighus med tilhørende garasje.

4. Tillatt bebygd areal (inklusive garasje og uthus) må ikke overstige 15 % av tomtens nettoareal. Bebygd areal er det areal bygningene opptar av terrenget og beregnes i.h.h.t. Norsk Standard 3940.

5. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

6. Gesimshøyde skal ikke overstige 6 m og mønehøyden skal ikke overstige 8 m.

7. Garasje, boder og uthus kan oppføres som tilbygg til bolighuset eller som frittliggende bygg. Etasjetallet skal ikke overstige 1 etasje og mønehøyden ikke overstige 4 m.

8. Det skal være 2 biloppstillingsplasser for hver boenhet på egen tomt.

OMRÅDEANALYSE

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-2/1025/0/4, Enerveien 2B, 1450 NESODDTANGEN

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	18.08.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.93 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.29 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.37 km
Flomfaresoner	18.08.2025	Ikke funnet	0.47 km
Forurenset grunn	18.08.2025	Ikke funnet	0.32 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	18.08.2025	Ikke funnet	0.21 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.08.2025	Ikke funnet	0.35 km
Kvikkleire	18.08.2025	Ikke funnet	0.48 km
Skredfaresoner	18.08.2025	Ikke funnet	12.4 km
Stormflo	11.08.2025	Ikke funnet	0.47 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.12 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:	18.08.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

KOMMUNEPLANKARTA

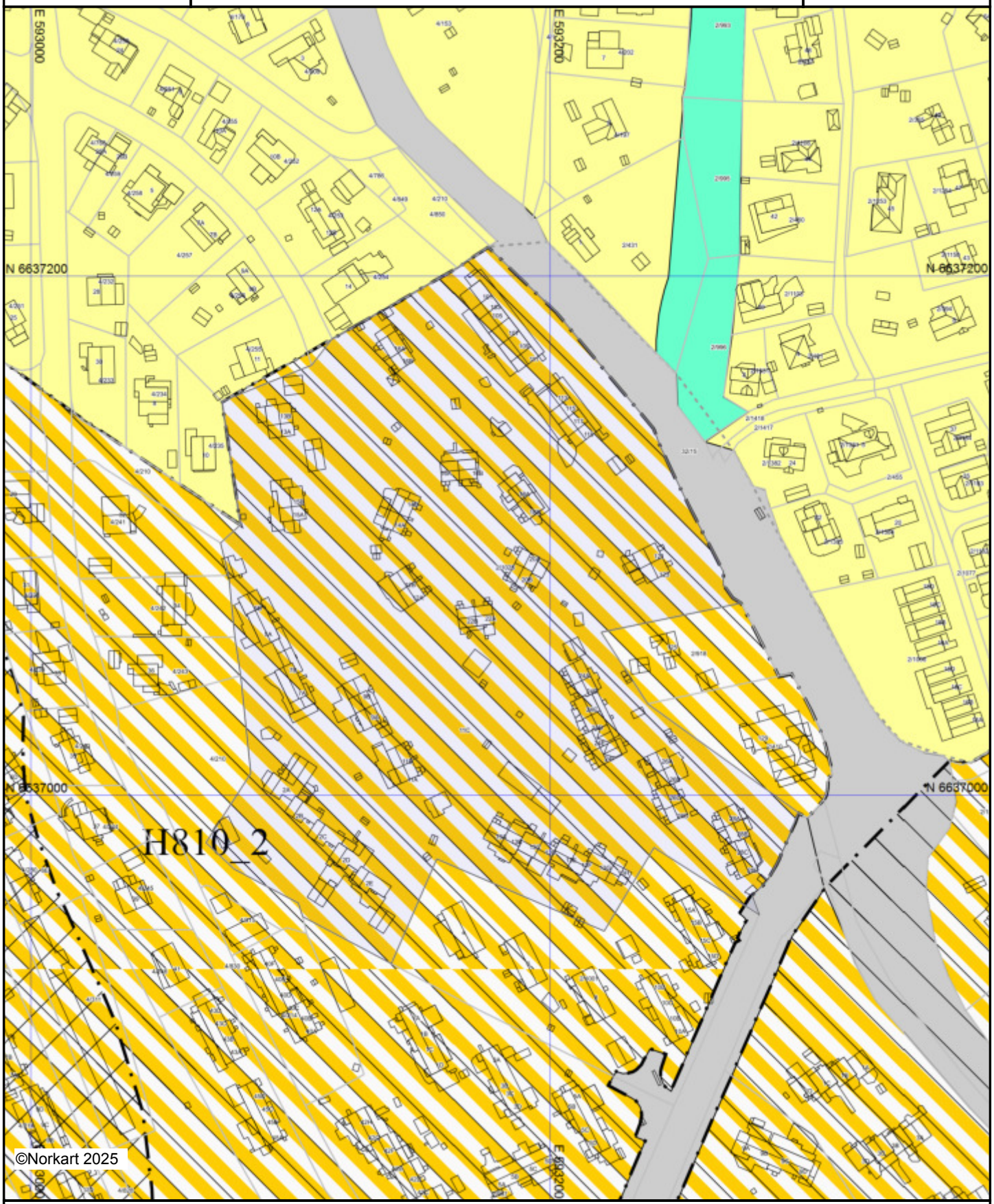
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/1025/0/4
Adresse: Enerveien 2B
Dato: 25.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

REGULERINGSPLANK ART

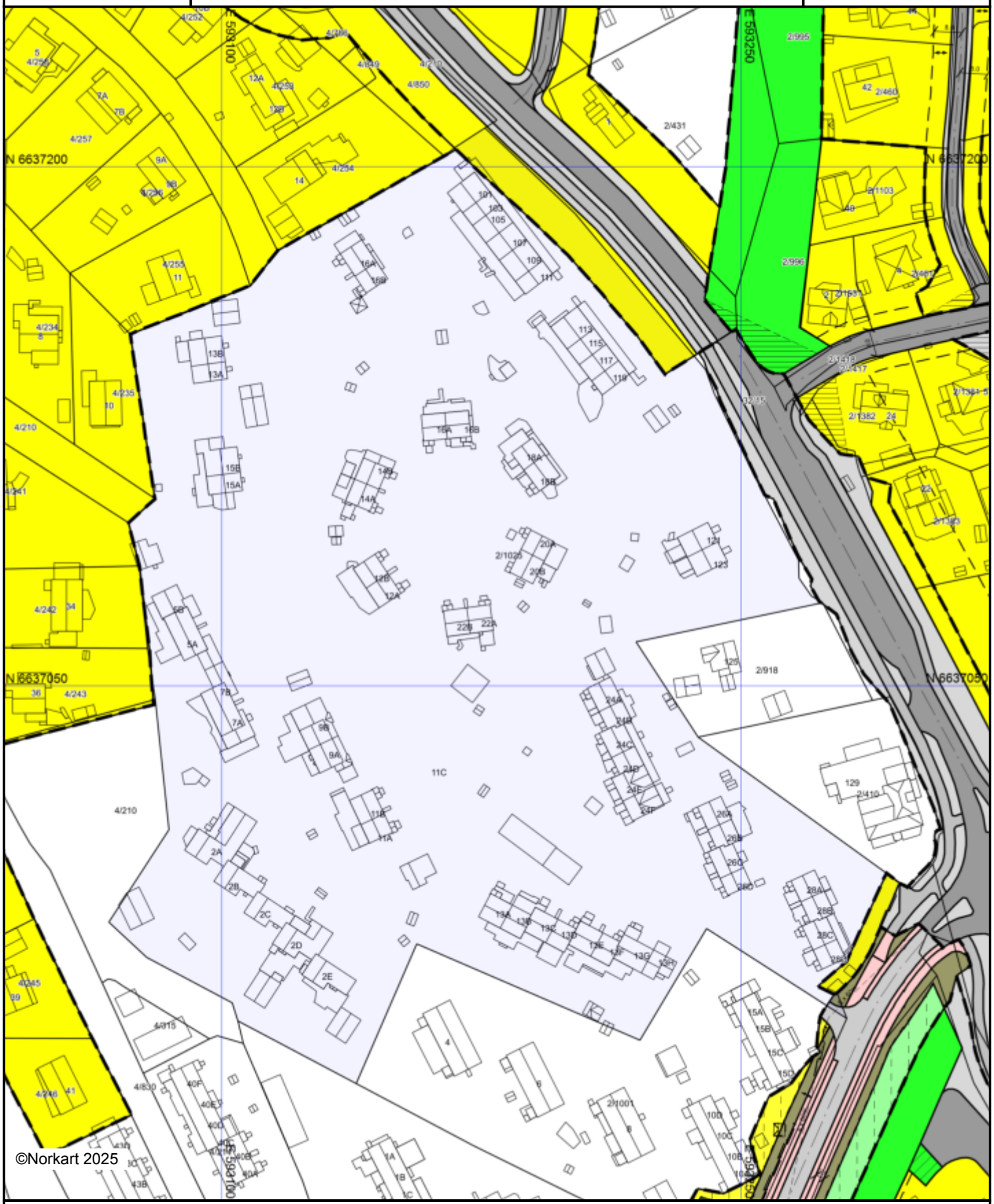
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/1025/0/4
Adresse: Enerveien 2B
Dato: 25.08.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Annet trafikkområde (på land)
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

FERDIGATTEST

Nesodden kommune

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 23/24820

Ansvarlig søker:
Sivilarkitekt Tone Lien
Hovinveien 37C
0576 OSLO

Tiltakshaver:
Mats Åge Bye
Enerveien 2 B
1450 NESODDTANGEN

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Enerveien 2B	2	1025		4

Tiltakets/byggets art
Tilbygg og fasadeendring bolig

Vedtaksdato	Saksnr
06.06.2023	21/3554

Dato for søknad om ferdigattest:	18.04.2023

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

Merknader:

1. Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
2. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	Dato
Nesodden	06.06.2023

Underskrift
Lars Otto Høgvard
fagansvarlig

Sten-Andre Mack
spesialkonsulent

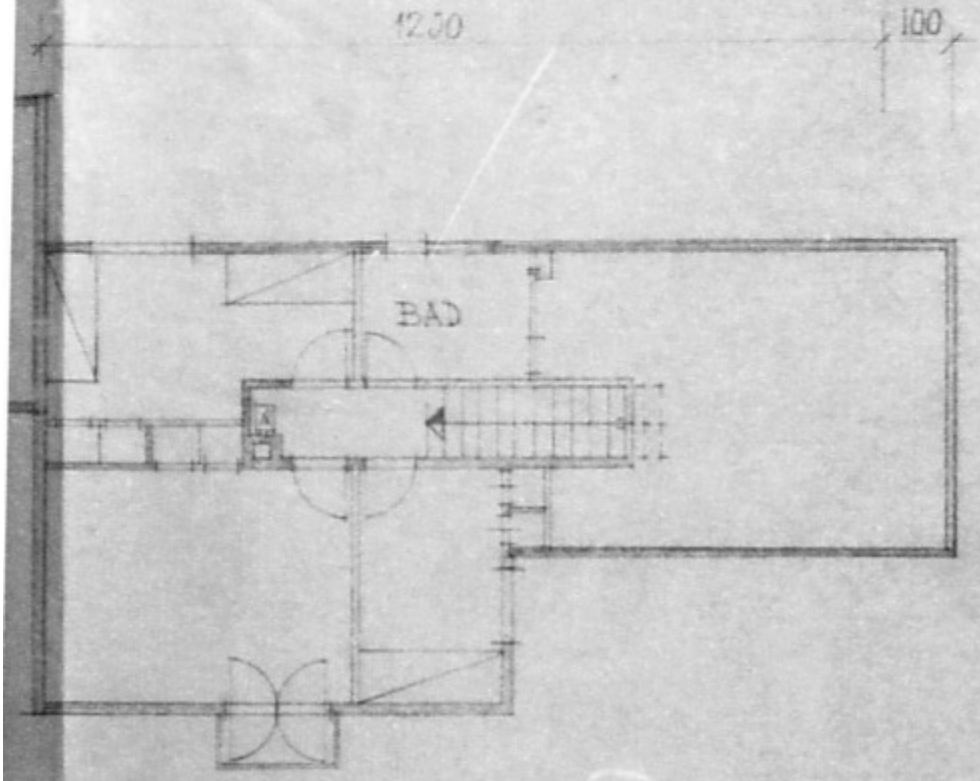
Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.

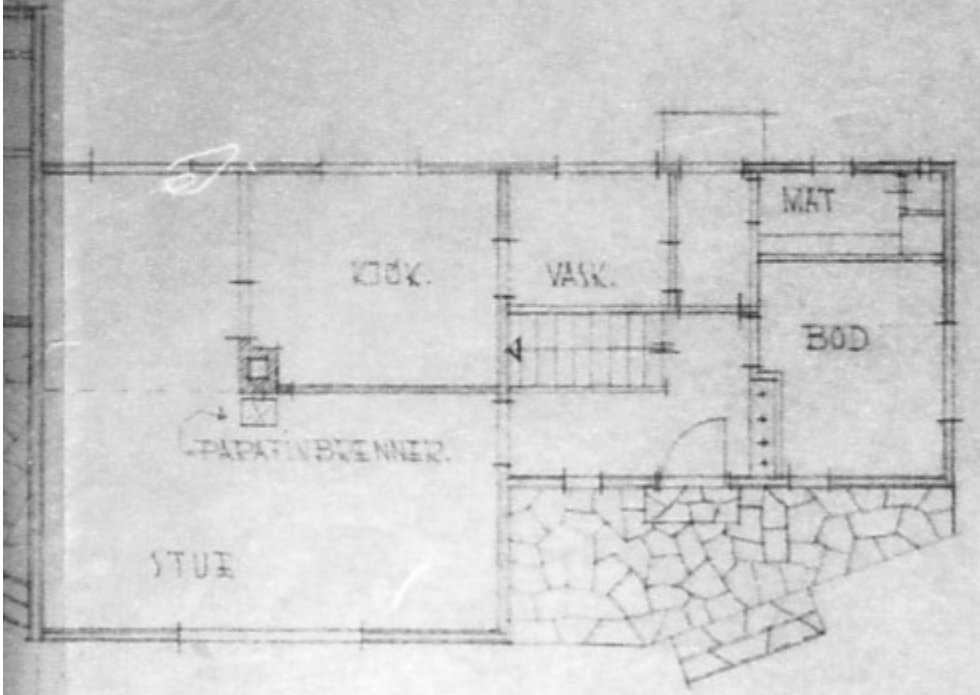
BYGNINGSTEGNINGER

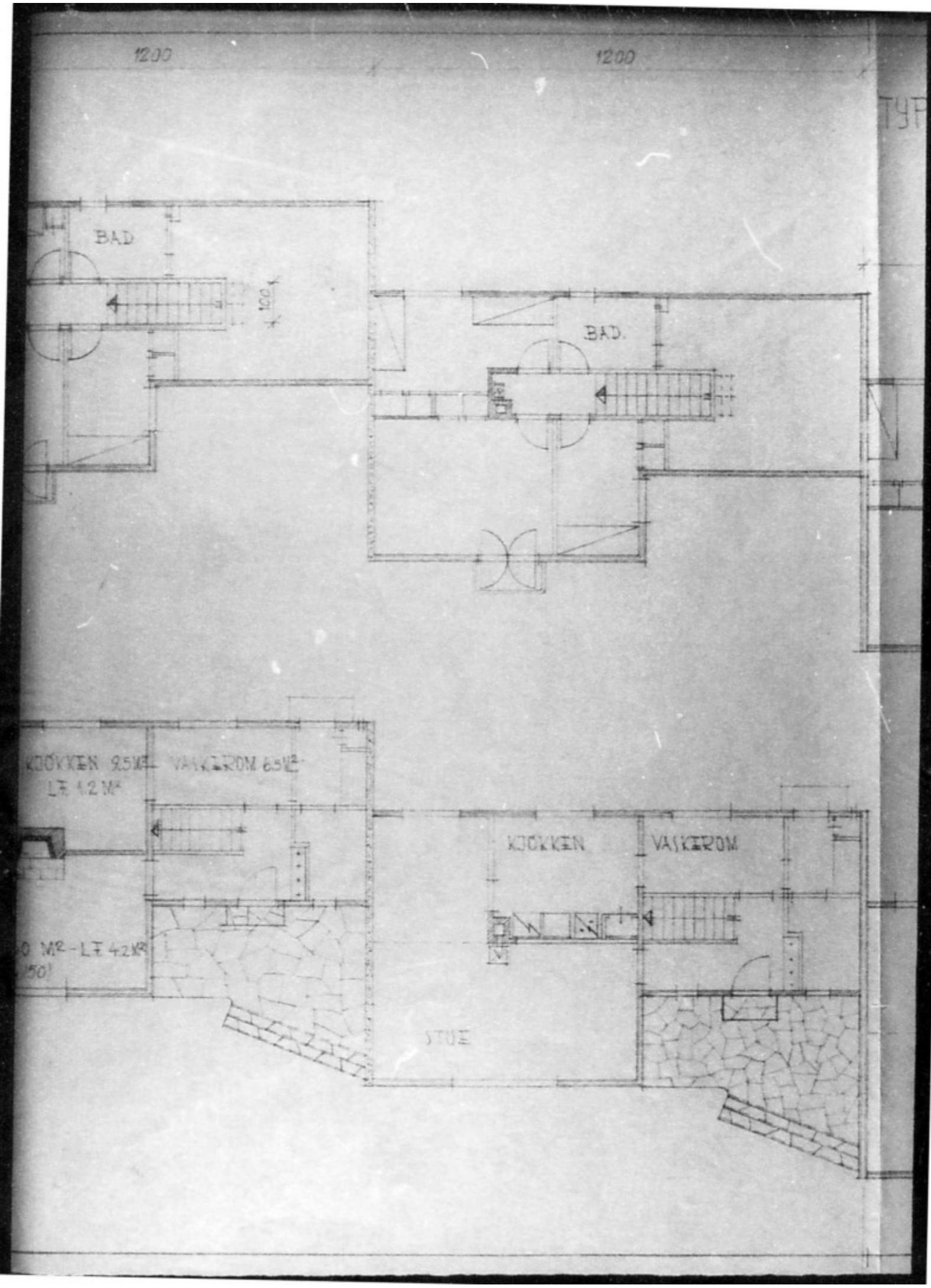
TYPE K1.

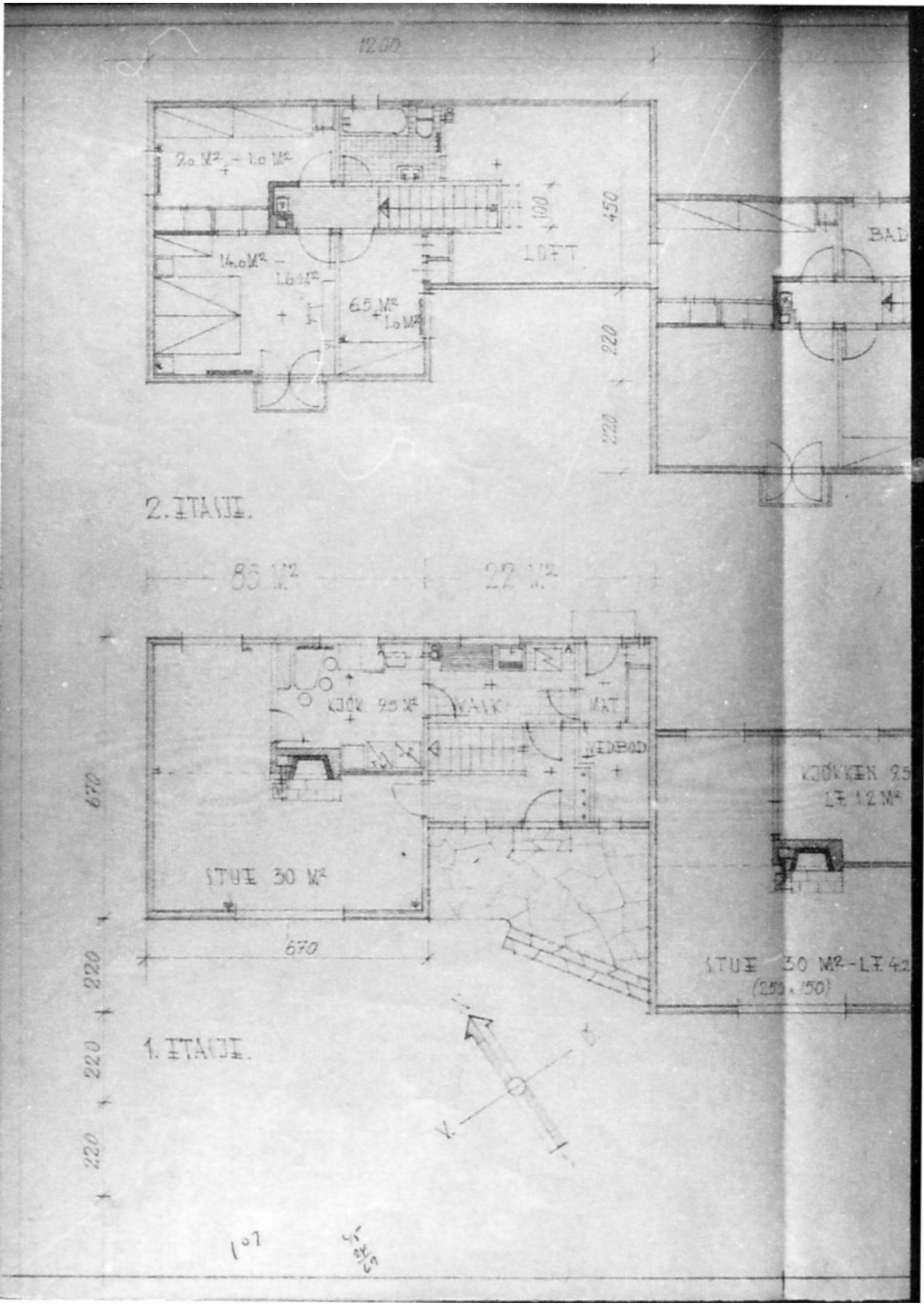
NESODDEN BOLIGBYGGELAG — NESODDEN			
KJEDEHUS - LEILEKTAL 85 M²	NESODDEN 1/8-58		
PLANER	RETTET:		
	TEGN. NR.	MÅL	BL. NR.
OLE TYLLING m.m.i.t.o.	8.	1:100	1.

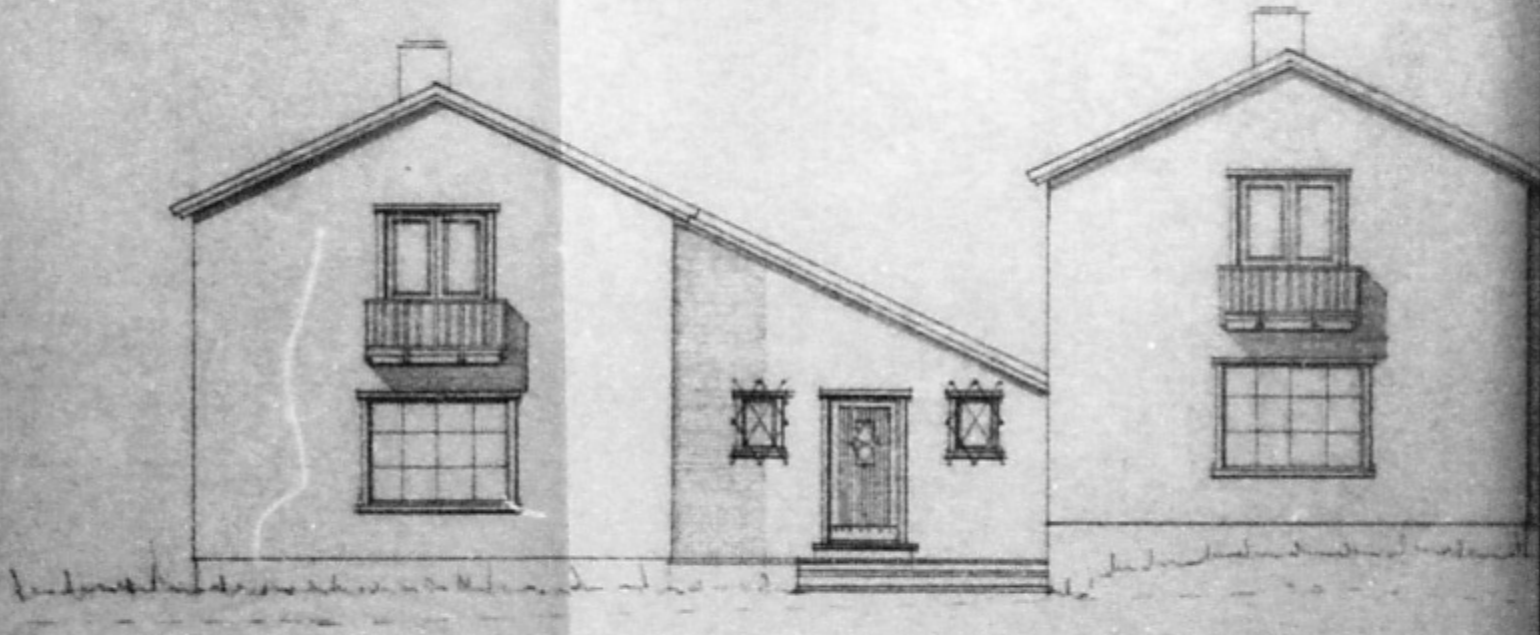
STUE ROM + TRAPPEROM 22 M².



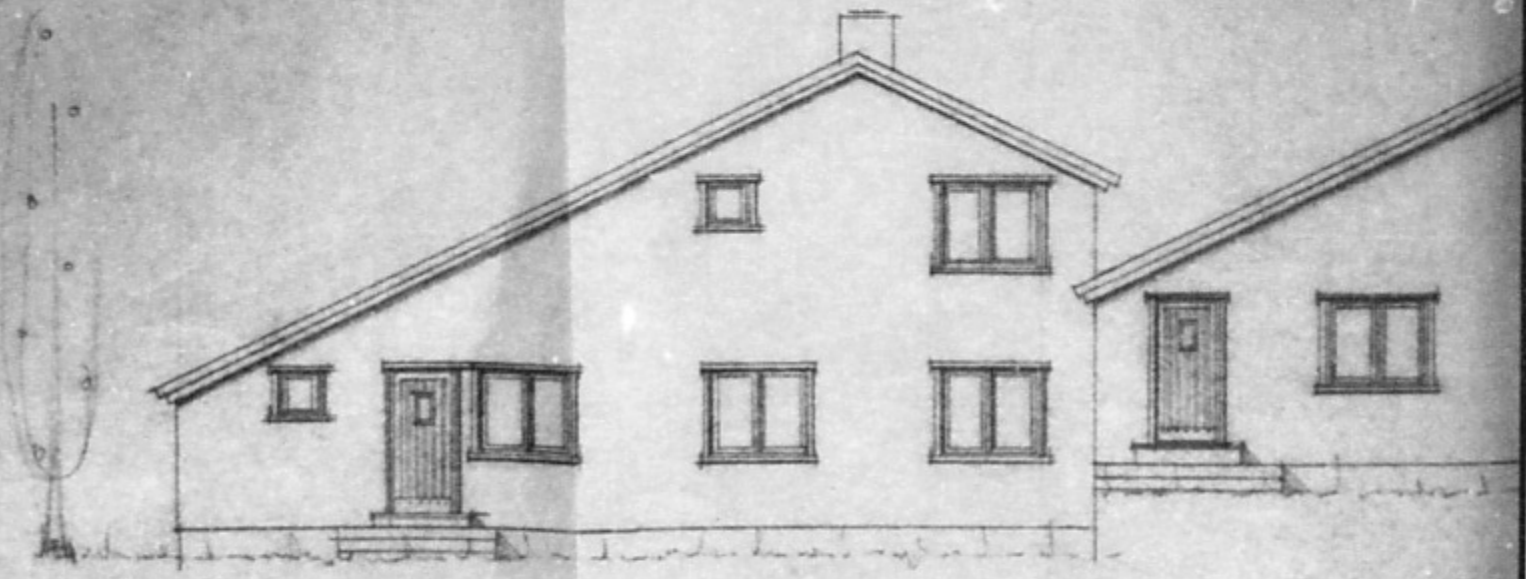



1200
1200
BAD
BAD.
KJØKKEN 9.5M²
VASKEROM 6.5M²
LF 1.2M²
KJØKKEN
VASKEROM
STUE

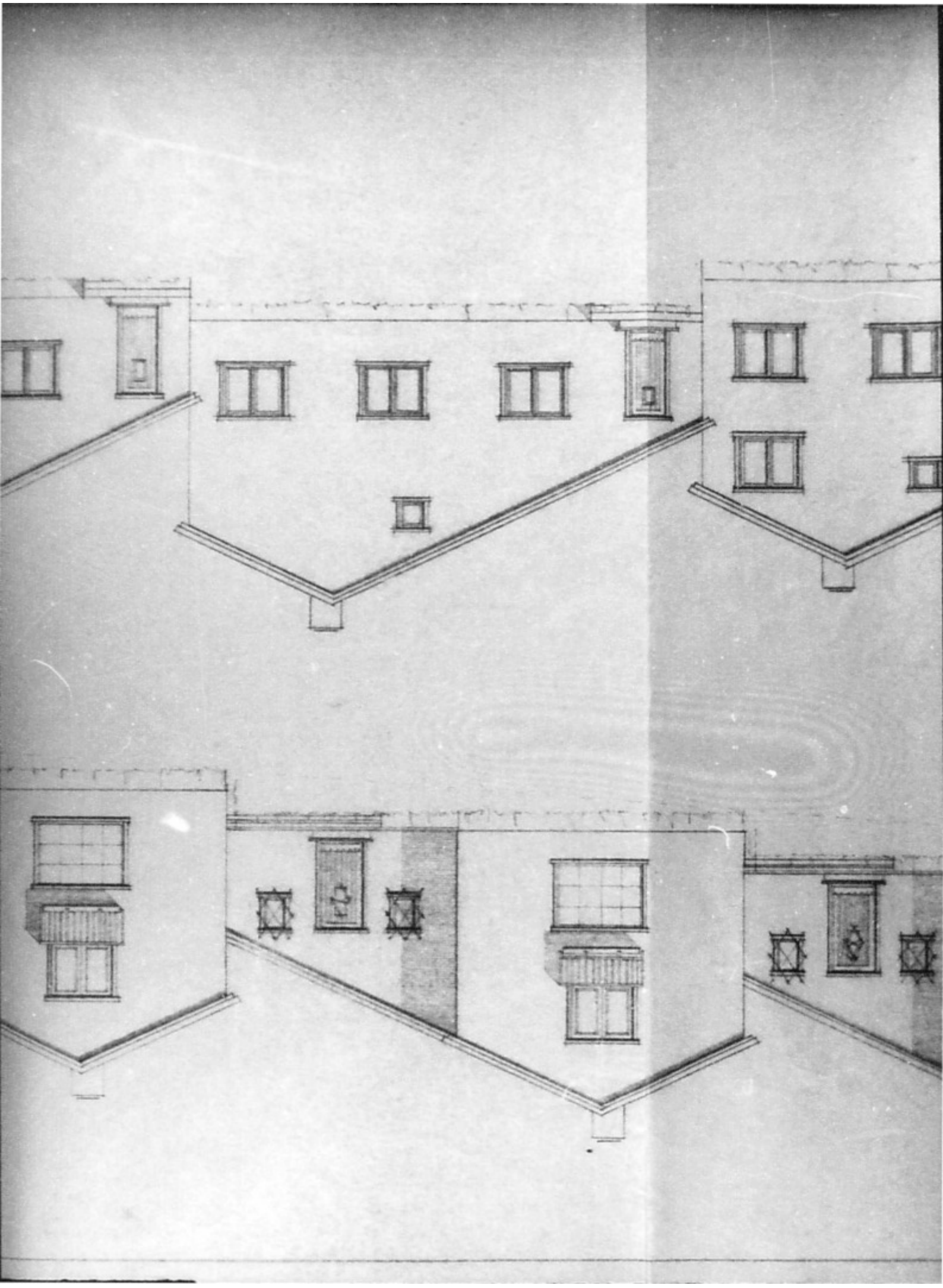

12.00
2.0 M² + 1.0 M²
14.0 M²
1.6 M²
6.5 M²
1.0 M²
LOFT
100
450
220
220
BAD
2. ITAVJE.
85 M²
22 M²
KJÖK 9.5 M²
VAIK
MAT
VEDBOD
STUE 30 M²
670
670
220
220
220
KJÖKKEN 9.5
LF 1.2 M²
STUE 30 M²-LF 4.2
(250 × 150)
1. ITAVJE.
V.

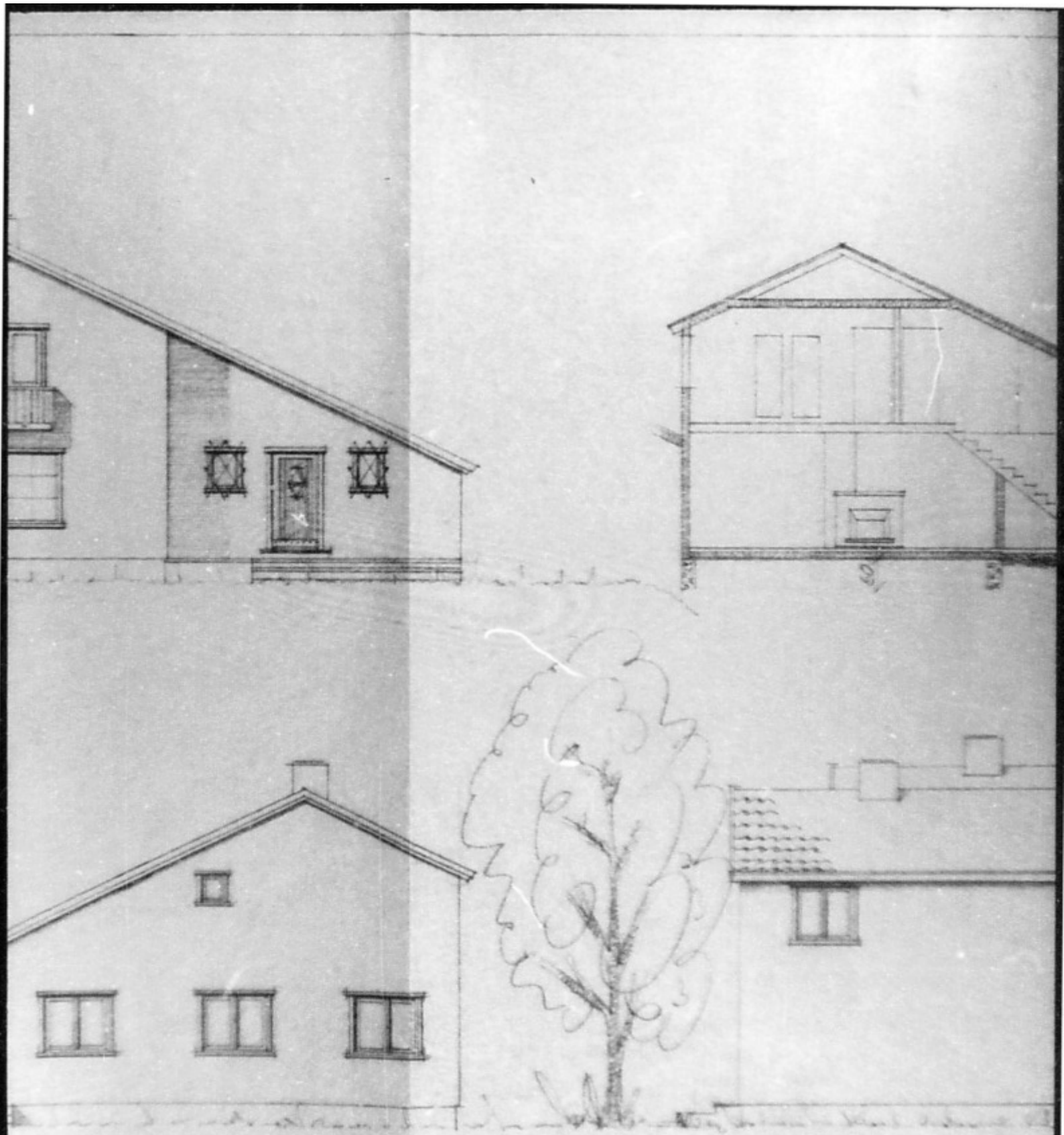


FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD

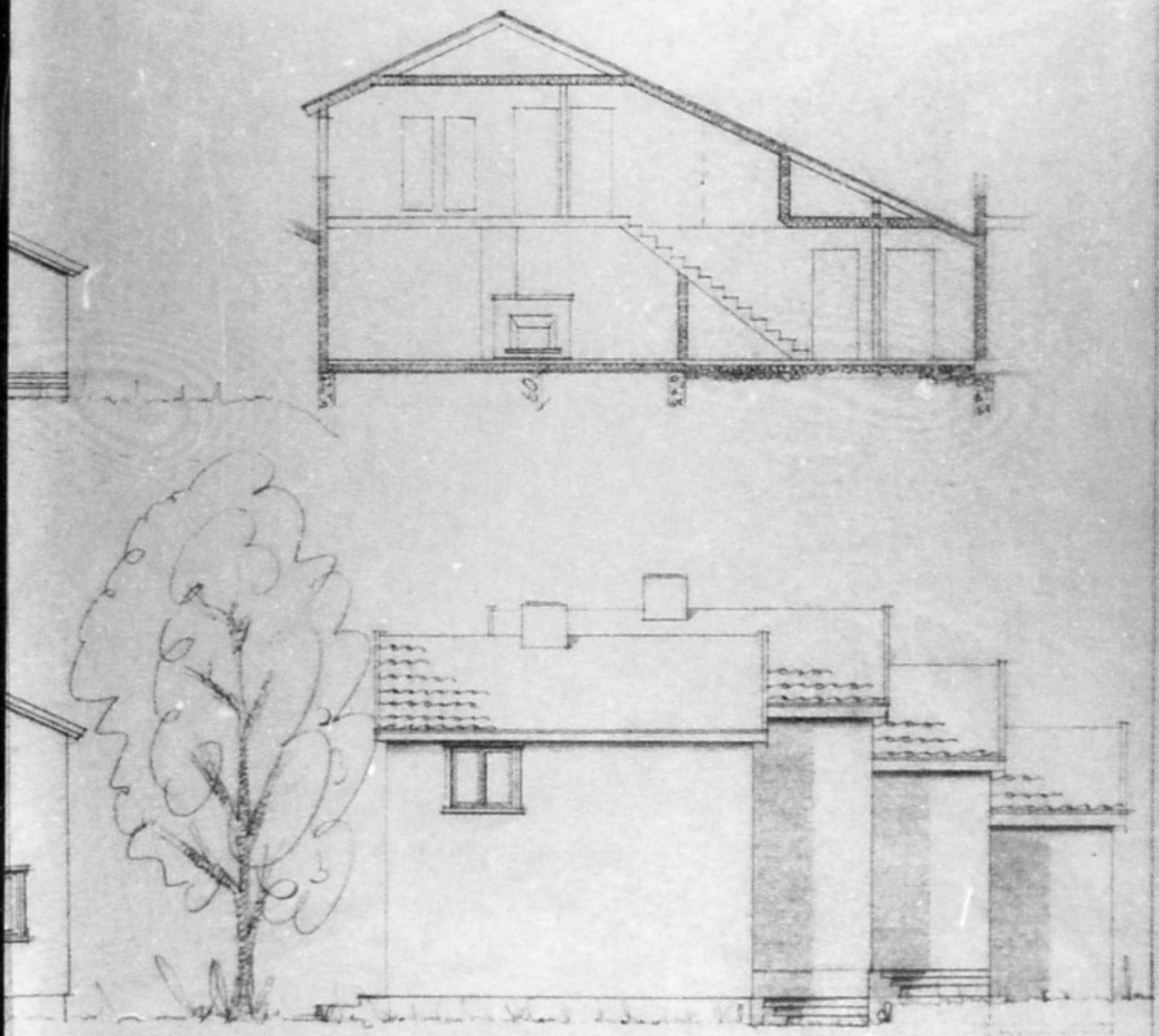




FAVADE MOT VEST

TYPI K 1

NIÐDIN BÚSBYGGÐ
KEÐEHÚS
FAVADIR - INITT
OLÍ FYLLING

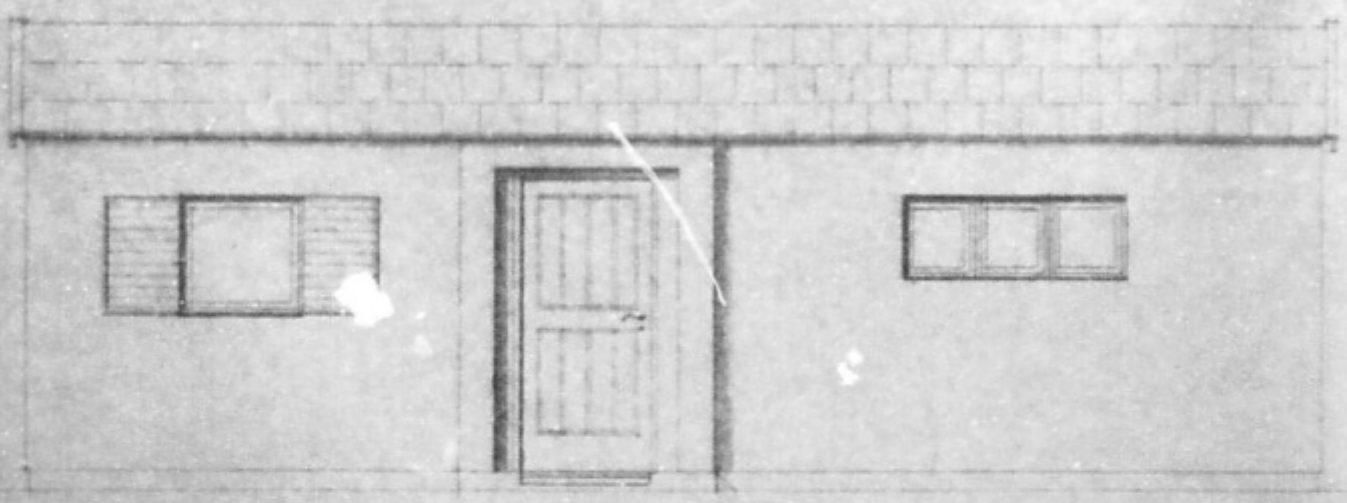


FASADE MOT VEST

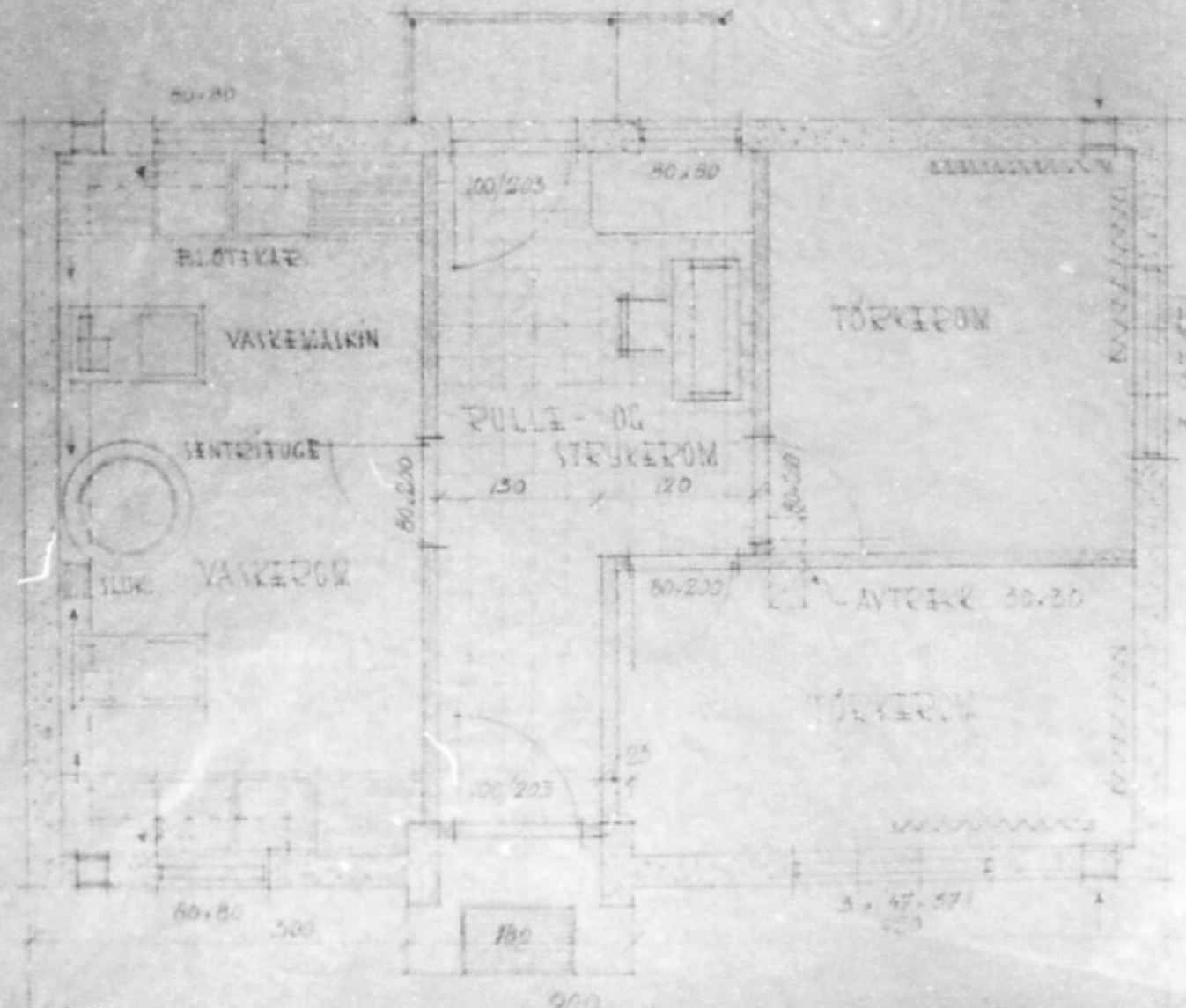
Hus nr. 85 og 86.

NIODDEN BOLIGBYGGELAG — NIODDEN		
KJEDEHUS	NIODDEN 1/8-58	
FASADER - SNITT	KOTET: TEGN. NR.	MÅL
OLE FYLLING m.m.l.o.	8.	1:100

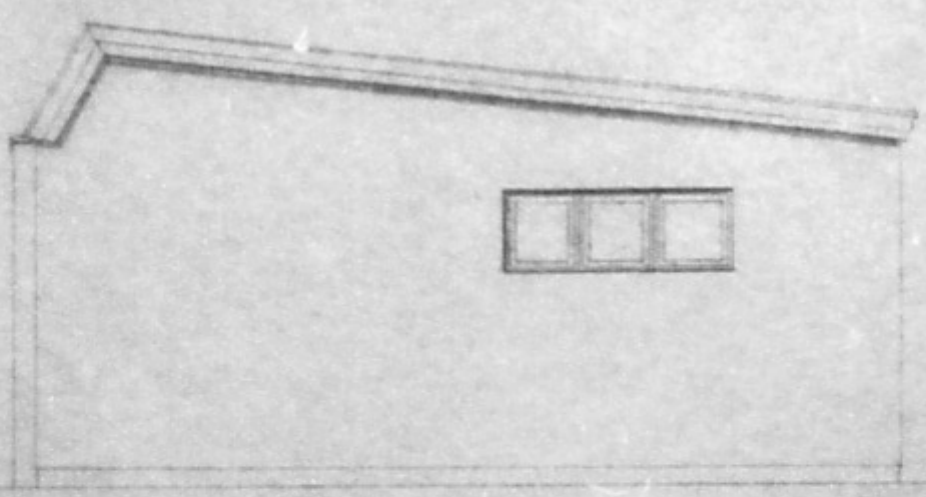
K 1



FASADE MOT BLOMSTERVIKEN - VEST



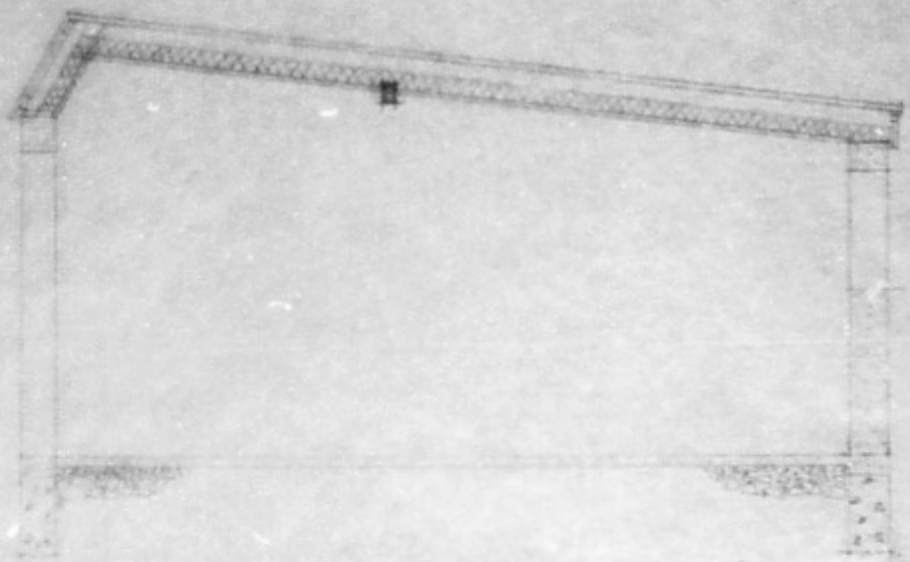
PLAN



FASADE MOT SYD

KAPASITET PR DAG: (8 TIMER)

SENTRIFUGE	250 KG.
2 STK. VASKEMASKINER	160 KG.



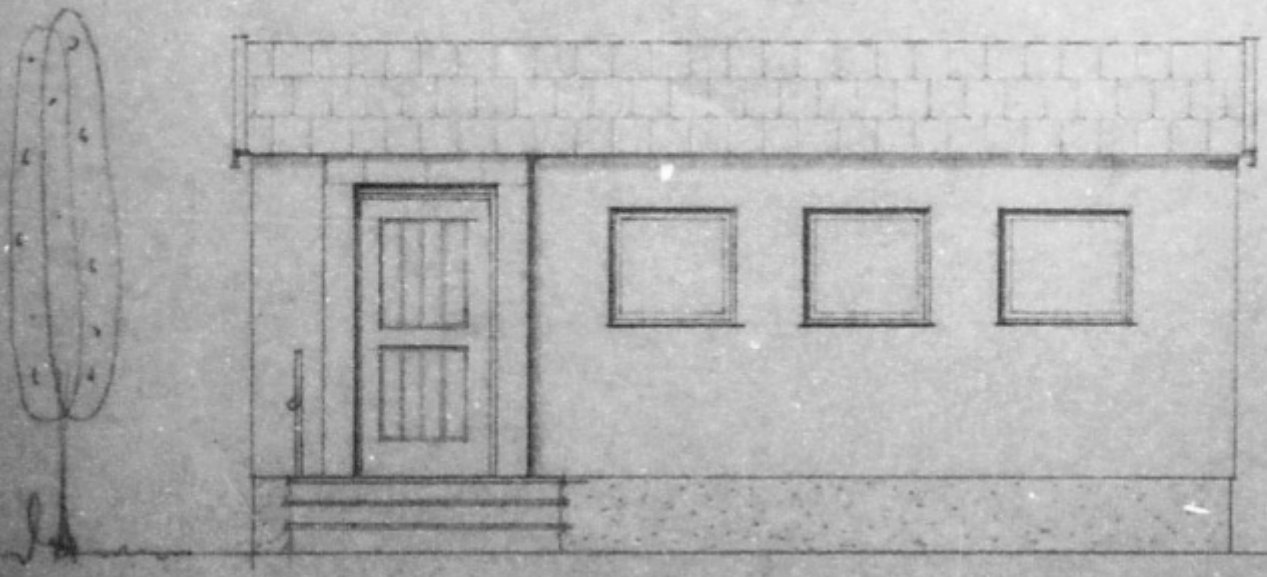
SNITT

NÆRØDDEN BOLIGBYGGELAG - NÆRØDDEN

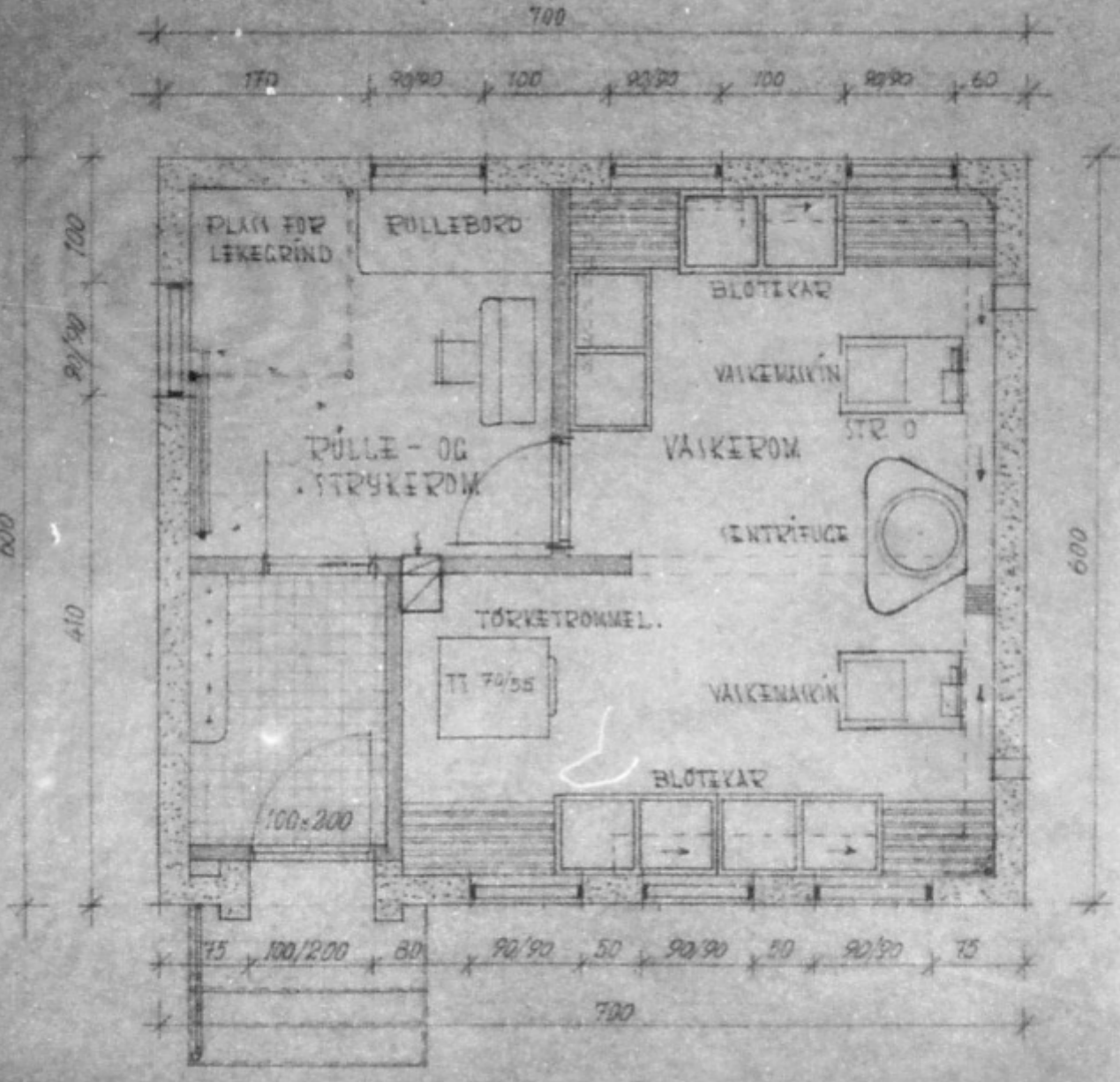
VASKERIBYGNING TANGEN VI | NÆRØDDEN 26.5.88.

PLAN FASADER OG SNITT

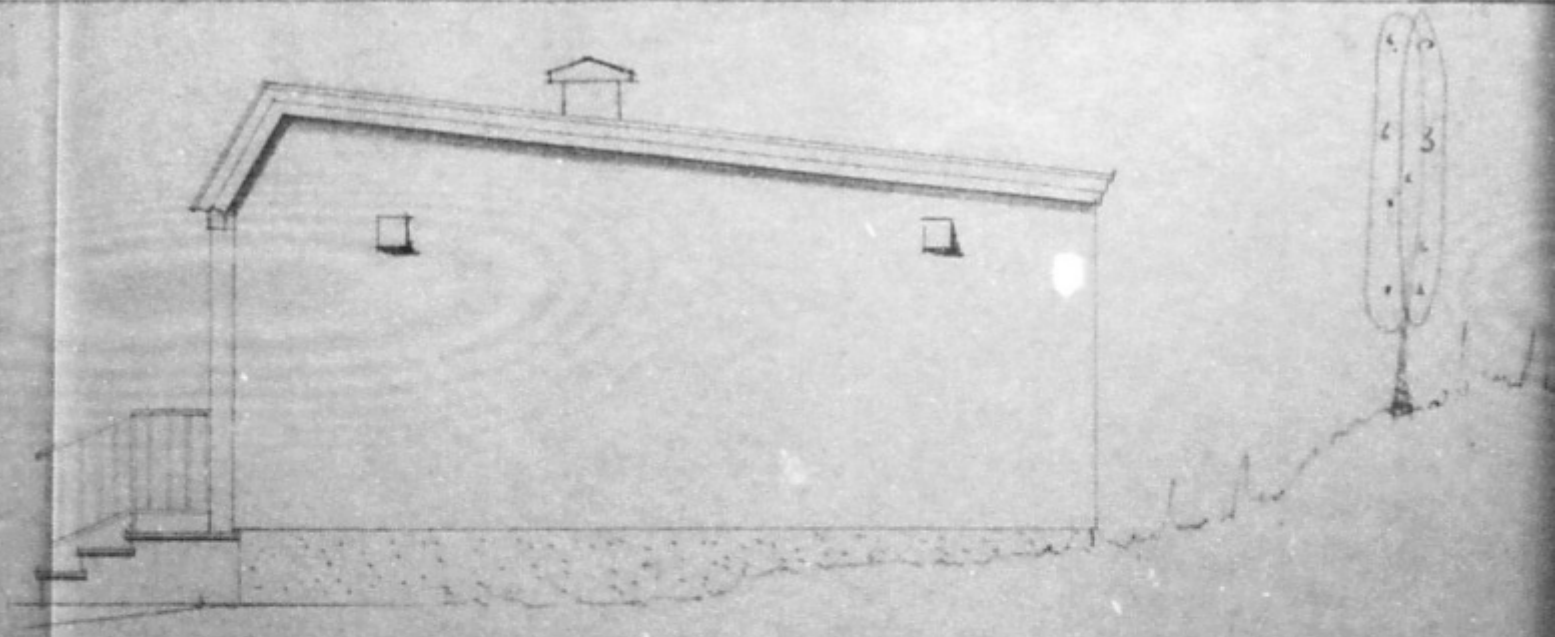
TEGN NR.	MÅL	ENR.
6	1:50	1



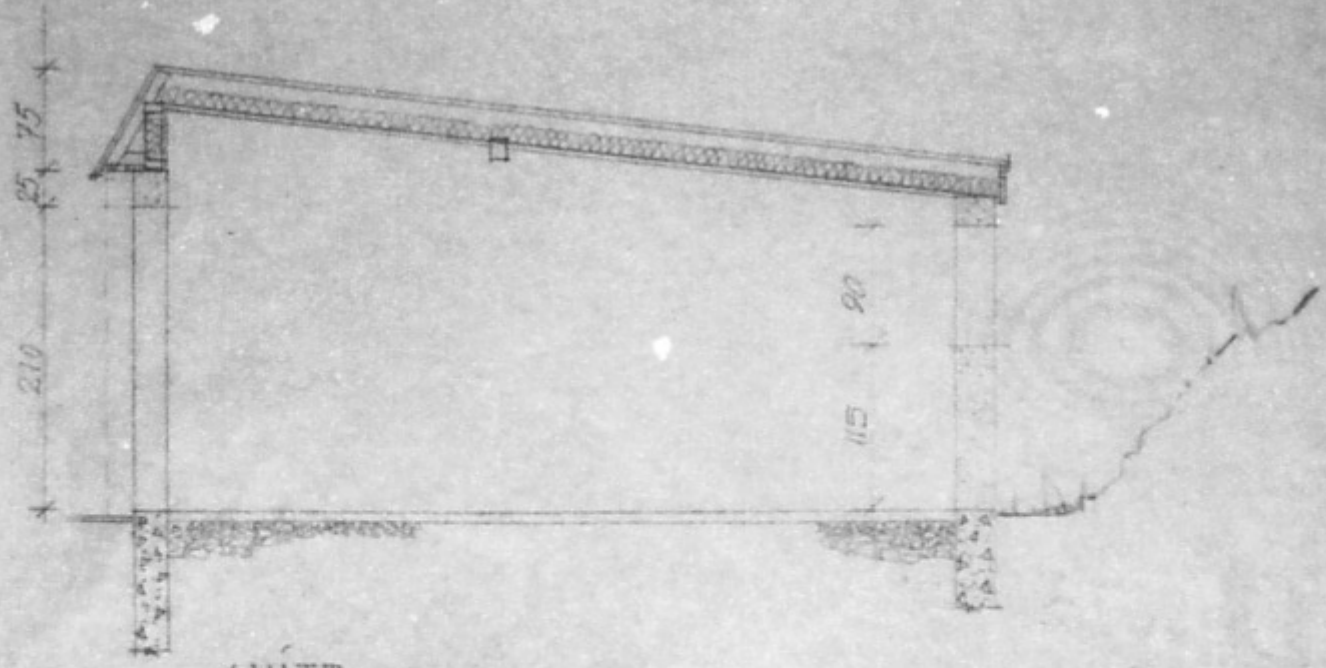
FASADE MOT LINNEAVEIEN.



PLAN.

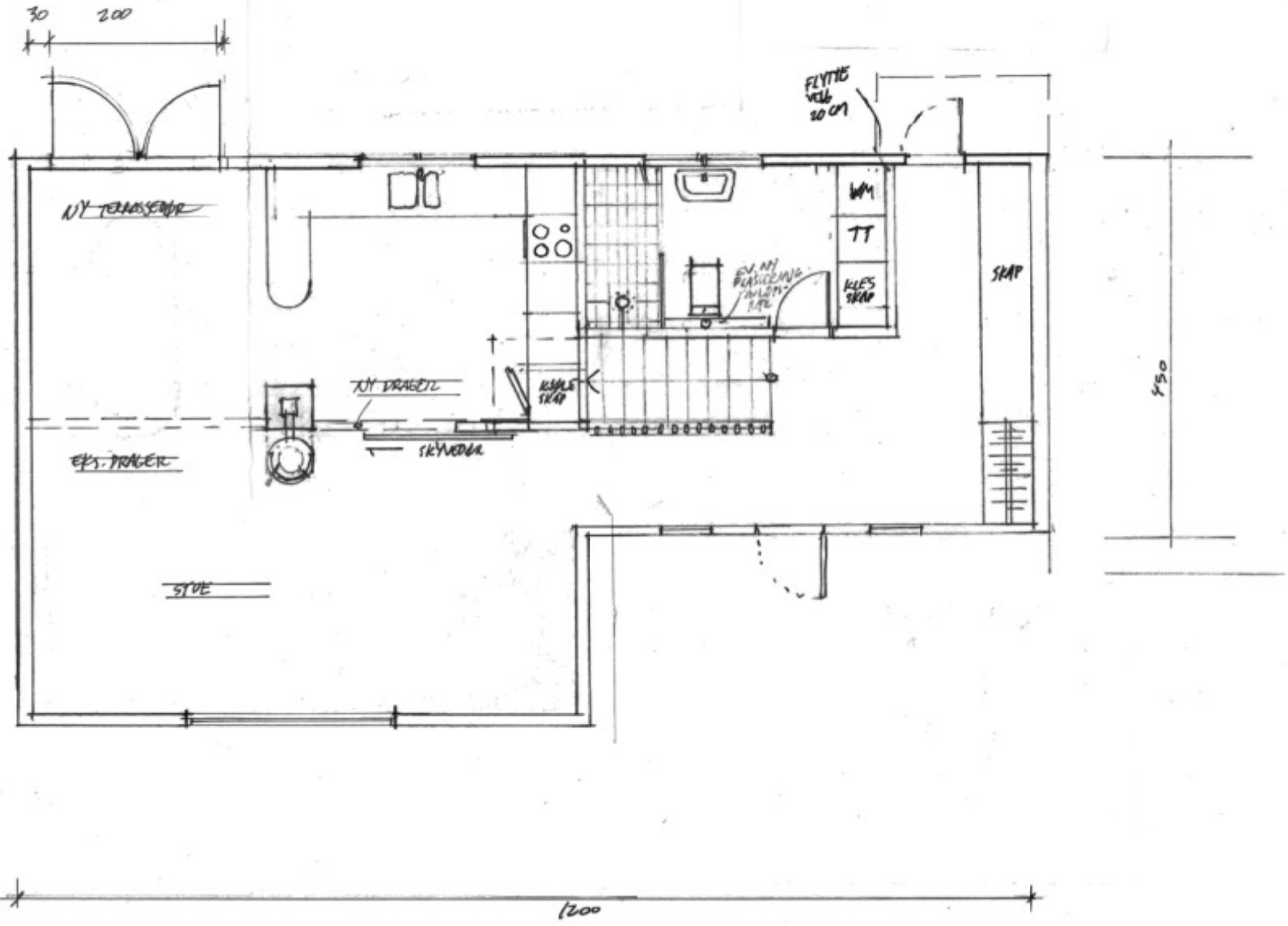


FASADE MOT NORD.

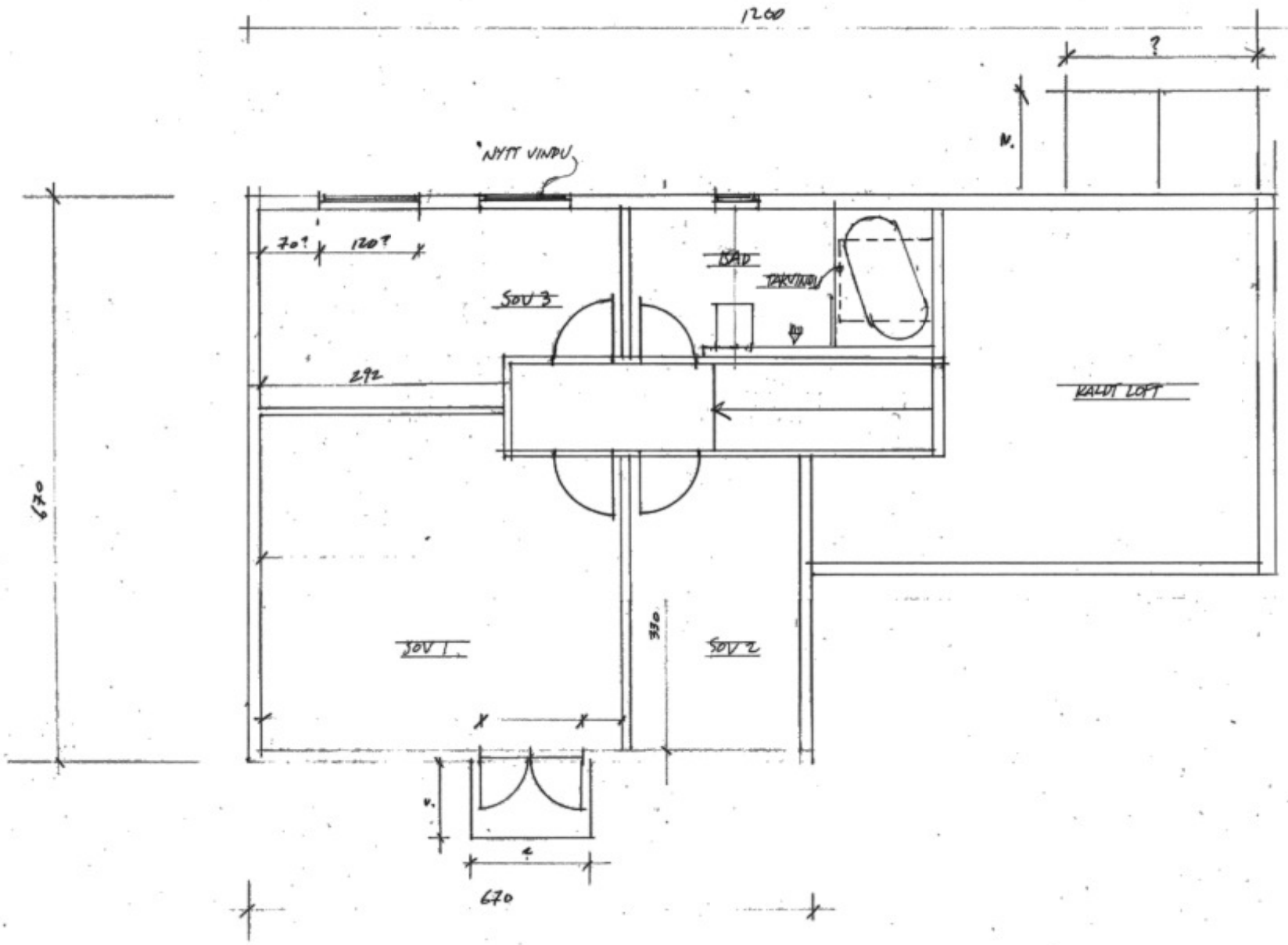


SNITT.

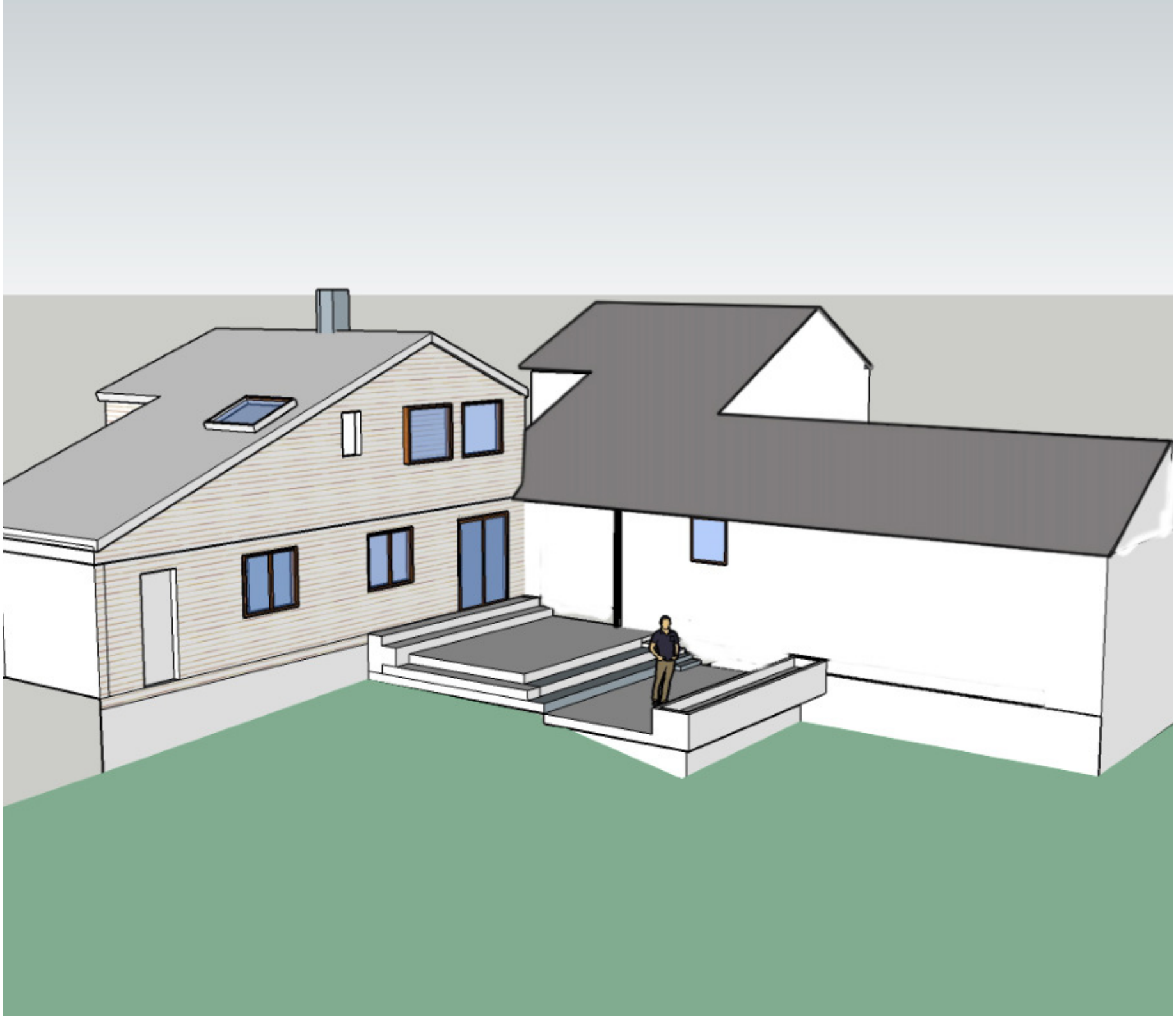
NESODDEN BOLIGBYGGELAG – NESODDEN		
VASKERIBYGNING TANGEN VII	NESODDEN 8.59	
PLAN, FASADER OG SNITT	RETTET:	
	TEGN. NR.	MÅL.	BL. NR.
	7	1:50	1



ENERVEIEN 2
PLAN 1.ET NY/FORESLÅTT M 1:50
15.09.2021



EJNERVEJEN 2
PLAN 2. ET, NY [illegible] M 1:50
15.8.2021



MEGLEROPPLYSNINGER

Boligopplysninger:

Tangen VII Sameie	Vår ref.:	2307/4	Fødselsdato eier: 31.08.1990
Enerveien 2 B	Type:	Boligsameie	
1450 NESODDTANGEN	Eiere:	Mats Åge Bye	
Organisasjonsnr: 977 076 994	Seksjonsnr:	4	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m² ned: 4 904

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 615
	Avdrag fellesl³n	332
	Renter fellesl³n	292
Tilleggsytelser:	Telia - Kollektiv TV og Bredb³nd	665

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	57 850	Gjeld siste ³rsoppg.:	16 226
Klient ajourf. l³n:	3 360 508	Klient gj. s. ³rsoppg.:	942 618

Spesifikasjon av l³n:

Lånenummer: 15160388029, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 25.08.2025: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 39

Saldo per 25.08.2025: 3 360 508

Andel av saldo: 57 850

Neste termin/avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.03.2035)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld for dette l³net.

4: Sørskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Susanne Kathrine Edvardsen Slaatsveen
Adresse:	Ulnøsveien 7
Postnr/-sted:	1455 NORDRE FROGN
Telefon:	Mob.: 90880991
E-post:	tangenvii@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 25.08.2025

Utest³ende saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ få oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	16 226	Andre inntekter:	1 345
Annen formue:	18 922	Utgifter:	1 341		

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

7: På lydende

På lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r: 1961

Gårds/bruksnr: 2/1025 - seksjon:4

Boligopplysninger:

Tangen VII Sameie	V³r ref.:	2307/4	Fødselsdato eier: 31.08.1990
Enerveien 2 B	Type:	Boligsameie	
1450 NESODDTANGEN	Eiere:	Mats ¡ge Bye	
Organisasjonsnr: 977 076 994			

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Tomannsbolig

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	39188.7

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP587397

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlø s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Selskapstype: Eierseksjonssameie

Garasje/parkering: 24 garasjer, følger ikke boligen, henv. styreleder

Ingen husordensregler per 07-2021

Forkjøpsrettsregler: Ingen forkjøpsrett

Dersom selger leier en p-plass i sameiet, mø denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det pø løper et gebyr ved endring av leietaker.

Sameiet har egen hjemmeside www.tangen7sameie.no
Her finnes mye informasjon om sameiet
E-post til styret: tangenvii@gmail.com

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

INFOSKRIV SAMEIET

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding
Eierskiftemelding skal sendes til Usbl på e-posten eierskifte@usbl.no og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, adresse, tlf. og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnr.)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for aksept av bud, avtalt pris og overtagelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.570,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.357,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

INNKALLING
ÅRSMØTE 2025



INNKALLING 2025

Tangen VII Sameie

Mandag 24.03.2025 kl. 18:30
Tangenten, Auditoriet

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Tangen VII Sameie

Tid og sted: Mandag 24.03.2025 kl. 18:30 - Tangenten, Auditoriet

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vedtekter
- 5.2 Orienteringssak om vedlikeholdsprosjektet 2025, 2026 og 2027

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Innleid leder har hatt egen avtale på kr 12.000 pr mnd

Styrets totale godtgjørelse på kr 98.000 fordeles til styrets øvrige medlemmer.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 98.000 godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vedtekter

Styret legger frem forslag til endringer i dagens vedtekter samt konfliktløsningsmodell ved nabotvister.

Vedlegg: Nåværende vedtekter, forslag til nye bestemmelser og forslag til konfliktløsningsmodell og mal for varsling av tvister.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtektsendringer godkjennes.

5.2 Orienteringssak om vedlikeholdsprosjektet 2025, 2026 og 2027

Styret legger frem en presentasjon av endelige priser og finansieringsmodell for vedlikeholdsprosjektet som ble vedtatt under ekstraordinært årsmøte.

Forslag til vedtak: Presentasjonen tas til etterretning og kobles mot vedtaket i ekstraordinært årsmøte.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Susanne Kathrine Edvardsen Slaatsveen
Styremedlem, Karl André Pedersen
Styremedlem, Karoline Sofie Teien Halden
Varamedlem, Anja Sandtrø
Varamedlem med all tilgang, Kjell Nyhuus

6.1 Valg av leder

Valgkomiteens innstiling legges frem på årsmøtet.

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**3 184 287**	**2 499 544**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-1 771 913	945 938
Tilbakeføring av avskrivning	22 689	24 122
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-297 498	-285 317
B. Endring arbeidskapital	**-2 046 722**	**684 743**
C. Arbeidskapital	**1 137 566**	**3 184 287**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 323 541	3 693 019
Kortsiktiggjeld	-185 976	-508 732
C Arbeidskapital	**1 137 566**	**3 184 287**

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

Resultatregnskap 2024 Tangen VII Sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 375 461	3 366 153	3 377 000	3 558 480
Sum leieinntekt		**3 375 461**	**3 366 153**	**3 377 000**	**3 558 480**
Sum inntekt		**3 375 461**	**3 366 153**	**3 377 000**	**3 558 480**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	33 276	28 764	29 610	32 000
Styrehonorar	2	236 000	204 000	218 000	230 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	22 689	24 122	24 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad		16 534	11 100	15 000	22 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	222 827	125 963	154 000	164 000
Kommunale avgifter/renovasjon		0	8 100	0	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	6 441	7 099	7 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	6	3 335 809	966 949	2 484 001	1 050 000
Revisjonshonorar		7 228	6 903	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		142 144	134 861	142 000	147 000
Andre honorar	7	80 300	122 263	2 000	89 000
TV/bredbånd		513 628	364 558	517 000	527 000
Forsikringer		517 171	413 702	517 000	619 000
Andre kostnader	8	13 547	8 992	14 000	13 000
Sum kostnad		**5 147 592**	**2 427 376**	**4 131 611**	**2 908 000**
Driftsresultat		**-1 772 131**	**938 777**	**-754 611**	**650 480**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		78 122	87 808	0	0
Rentekostnad		77 903	80 647	72 033	57 000
Netto finansposter		**-219**	**-7 161**	**72 033**	**57 000**
Årsresultat		**-1 771 913**	**945 938**	**-826 644**	**593 480**
Overført sameiekapital		-1 771 913	945 938	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-1 771 913**	**945 938**	**0**	**0**

Balanse 2024 Tangen VII Sameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre fellesanlegg	3	26 489	49 177
Sum anleggsmidler		**26 489**	**49 177**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		43 590	16 886
Kundefordringer		10 000	10 000
Andre kortsiktige fordringer		0	299
Forskuddsbetalte kostnader		289 109	271 535
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		980 842	3 394 300
Sum omløpsmidler		**1 323 541**	**3 693 019**
SUM EIENDELER		**1 350 030**	**3 742 197**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		231 870	2 003 782
Sum opptjent egenkapital		**231 870**	**2 003 782**
Sum egenkapital	**9**	**231 870**	**2 003 782**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	932 185	1 229 683
Sum langsiktig gjeld		**932 185**	**1 229 683**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	4 001
Leverandørgjeld		167 101	487 498
Skyldig off. myndigheter		6 984	5 670
Påløpne renter		354	677
Annen kortsiktig gjeld		11 537	10 885
Sum kortsiktig gjeld		**185 976**	**508 732**
Sum gjeld		**1 118 160**	**1 738 415**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 350 030**	**3 742 197**

Sted:_____ Dato:_____

Susanne Kathrine Edvardsen Slaatsveen Styreleder	Karl André Pedersen Styremedlem	Karoline Sofie Teien Halden Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 400 096	2 400 096
3609 Leie parkering	123 819	128 289
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	475 992	475 992
3650 Innkrevde felleskostn. renter	73 404	75 432
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	302 150	286 344
Sum	**3 375 461**	**3 366 153**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	33 276	28 764
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	236 000	204 000
Sum	**269 276**	**232 764**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Ballplass	Huskestativ
Anskaffelseskost pr.01.01 :	172 125	69 100
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	172 125	69 100
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	172 125	42 611
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	26 489
Årets avskrivninger :	15 779	6 910
Anskaffelsesår :	2014	2018
Antatt levetid i år :	10	10

Sameiet består av 66 seksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 2, b.nr 1025 i Nesodden kommune. Eiertomt på 39 188,7 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring på avtalenr. SP587397.

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6362 Skadedyrutryddelse	59 367	32 380
6391 Snømåking/strøing/feiing	70 875	46 575
6392 Containerleie/tømming	58 757	47 008
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	33 828	0
Sum	**222 827**	**125 963**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisenser og domene	6 441	7 099
Sum	**6 441**	**7 099**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	3 088 662	476 613
6602 Vedlikehold VVS	93 906	71 246
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	36 912	31 608
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	38 301	37 273
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeider	0	15 501
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	41 090	16 011
6648 Vedlikehold dører og porter	26 938	18 300
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	290 398
Sum	**3 335 809**	**966 949**

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 425	206
6730 Teknisk honorar	6 875	122 057
6790 Andre Fremmede Tjenester	70 000	0
Sum	**80 300**	**122 263**

Konto 6714 gjelder kostnad i forbindelse med lønn, varsel om endring av felleskostnader og utarbeidelse av innkalling til årsmøte.
Konto 6790 gjelder tjenester som går utover rollen som styreleder.

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	3 438	2 499
7720 Årsmøte	4 343	4 510
7770 Betalingskostnader	1 135	1 001
7771 Andre gebyrer	0	172
7773 Omkostninger innkreving	4 631	817
7792 Øredifferanse	0	-8
Sum	**13 547**	**8 992**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	2 003 782	-1 771 912	231 870
Sum opptjent egenkapital	**2 003 782**	**-1 771 912**	**231 870**
Sum egenkapital	**2 003 782**	**-1 771 912**	**231 870**

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Utbedring av vann- og avløpsrør i sameiet
Lånenummer:	**16366275103**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	6.95 %
Beregnet innfridd:	30.09.2027
Opprinnelig lånebeløp:	1 515 000
Lånesaldo 01.01:	1 229 683
Avdrag i perioden:	297 498
Lånesaldo 31.12:	**932 185**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366275103	6	16 047	96 282
	6	15 046	90 276
	10	14 212	142 120
	44	13 716	603 504

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da boligselskapet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Tangen VII Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tangen VII Sameie

Styreleder	Susanne Kathrine Edvardsen Slaatsveen (sign.)	22.02.2025
Styremedlem	Karoline Sofie Teien Halden (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Karl André Pedersen (sign.)	22.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Tangen VII Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tangen VII Sameie som 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 rettvisende bilde av sameiets 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo document key: L8AFZ-SSB38-DAJUE-MLYTM-U074G-Q2W57

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: L8AFZ-SSB38-DAJUE-MLYTM-U074G-Q2W57

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-25 07:35:40 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: L8AFZ-SSB38-DAJUE-MLYTM-U074G-Q2W57

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Tangen VII Sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Susanne Kathrine Edvardsen Slaatsveen
Styremedlem, Karl André Pedersen
Styremedlem, Karoline Sofie Teien Halden
Varamedlem, Anja Sandtrø
Varamedlem med all tilgang, Kjell Nyhuus

Styret i Tangen VII Sameie består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Tangen VII Sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Tangen VII Sameie ligger i Nesodden kommune, og har organisasjonsnummer 977076994

Tangen VII Sameie består av 66 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Tangen VII Sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587397. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Tangen VII Sameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Lekeplasskontroll. Stadig avvik som må repareres. Innhentet pris på ny lekehytte samt fått tilbud på øvrig på lekeplass. Styret har foreløpig ikke prioritert dette innenfor neste års budsjett. Hytte, benker må rives.
- Skadedyrkontroll
- Egenkontroll

Styrets arbeid

Det er gjennomført styremøter 13.05, 03.06, 26.08., 25.11.24, 03.02.25. I tillegg er det gjennomført et ekstraordinært årsmøte der vedlikehold var den eneste saken.

Styret har behandlet følgende saker:

Konstituering:

Leder: Susanne som holder tak i alt administrativt, styremøter, årsmøter, økonomi, regnskap, kontakt med USBL, forsikringssaker, konfliktsaker, akutte saker, leverandøravtaler osv.

Nestleder/controller/økonom/leverandøravtaleri: Christina (trakk seg i perioden og Karl gikk inn som nestleder),

HMS ansvarlig/byggesak: Karoline, Bevar HMS, fullmakt til godkjenning av enkle byggsaker, registrering av tilbygg og elbilladere

Vedlikehold: Karl som holder tak i planlegging av kort og langsiktig vedlikehold, vedlikeholdsavtalen med Wilson Eiendom, vintervedlikehold

Garasjer: Kjell

Dugnad/vårrydding: Kjell og Karoline

Vedlikeholdssaker i periodem: Endevegger og vegger som måtte byttes, takrennesystem byttes, kloakkproblemer, hull i vegg, tilbakeslag av kloakk i kjeller/ny kum,

Nytt sett vedtekter: Styret har innhentet juridisk bistand (15 timers gratis bistand gjennom forsikringsavtalen med IF) for å se på regler om trær, busker, levegger osv. Nytt sett legges frem for årsmøtet. Bakgrunnen er at ved å ha retningslinjer så unngår man konflikter i fremtiden.

Strømsak: Det er inngått en årlig avtale om kompensasjon på kr 1000 til leilighet i Tangenveien for bruk av strøm som skal dekkes av fellesskapet.

Forberedelse og avstemming om vedlikeholdsprosjekt maling og panelbytte. Det er jobbet med prosjekbeskrivelse, leverandører, finansieringsplaner, hva som skal gjennomføres i prosjektet. Prosjektet ble presentert på styremøte og på ekstraordinært årsmøte. Det det ble vedtatt å gjennomføre prosjektet over en periode på tre år (2025, 2026 og 2027).

Prosjekt Tangenveien: Prosjektet har vært ledet av styreleder og er i havn etter avtale og pris. Vi måtte bytte bredden på midttrapper samt støpe nytt på deler av betonggulv på en rekke pga korrosjon. Noe som ga oss noe tillegg. Det har vært et meget godt samarbeid med Kollen Bygg. Det ble gjennomfør ett kort kranselag utenfor Tangenveien der Kollen Bygg deltok. Mange av beboerne tittet innom med gode tilbakemeldinger. Det er vedtatt i etterkant å sette opp belysning i Tangenveien ned trappene.

Ellers har det vært mange runder med Telia og i skrivende stund er det tatt nye runder for å løse de siste problemene. Styreleder har hatt et omfattende arbeid med kommunikasjon mellom Telia og beboere. Det jobbes nå med de siste som har problemer og styret har fått rapporter fortløpende. Styret ser da ingen behov for at vi bytter leverandør. Telia har også kompensert oss to runder for problemene som vi nå håper er tilbakelagte

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2025

VEDTEKTER

FOR

TANGEN VII SAMEIE

Gnr. 2, bnr. 1025, i Nesodden kommune, er i medhold av lov av 4. mars 1983 nr. 7 oppdelt i eierseksjoner. For dette sameiet gjelder følgende vedtekter:

§ 1 Sameiets navn

Sameiets navn er Tangen VII sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 11.04.1986.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 66 boligseksjoner på eiendommen gnr. 2, bnr. 1025 i Nesodden kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

Seksjonenes størrelse fastsettes i brøk med hele tall i teller og nevner. Nevneren skal være det samme tall i alle brøkene og forutsettes endret når oppdeling av en seksjon gjør det nødvendig. Sameiebrøken er:

82/5478	- antall enheter	44
85/5478	- antall enheter	10
90/5478	- antall enheter	6
96/5478	- antall enheter	5

Endring av sameiebrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de seksjonseiere som berøres av endringen.

§ 3 Sameiets formål

Sameiet skal ha til formål å ivareta og samordne medlemmenes felles interesser i egenskap av seksjonseiere og sørge for vedlikehold av fellesareal og felles innretninger for øvrig**.**

§ 4 Eierskifte av sameieandeler

Ethvert eierskifte av eierseksjon skal tinglyses. Tidligere eier er ansvarlig for alle kostnader fram til eierskiftet er dagbokført.

Både overdrager og erverver er pliktig til å gi skriftlig melding til Tangen VII sameie v/ forretningsfører om ethvert eierskifte med dato for overgangen.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

De øvrige seksjonseiere har ikke forkjøpsrett.

§ 5 Rettslig disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Leietaker skal ikke godkjennes av styret i sameiet, men sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner.

§ 6 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

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

Bruksenheten og fellesarealene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Bruksenheten må ikke stå ubebodd i mer enn 6 måneder uten styrets tillatelse.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 7 Vedlikehold

7-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, herunder også vinduer, ytterdører og søppelstativ og annet som er knyttet til seksjonen.

(3) Vedlikeholdet omfatter også vedlikehold, reparasjon og utskifting av egne påbygg og utearealer som den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til. Vedlikeholdet av rom eller utearealer som i hovedsak bare nyttes av noen seksjonseiere påhviler disse i fellesskap.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for

den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også maling av utvendige vindskier, vinduslister og karmer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, utvendige sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Sameiets styre kan tilby seksjonseierne å utføre det ytre vedlikeholdet i den grad det anses håndverksmessig forsvarlig, mot at seksjonseierne som utfører slikt vedlikehold får en reduksjon i fellesutgiftene som omtrent tilsvarer sameiets besparelse.

§ 6 Endringer av bygning eller tomt

§ 6-1 Endringer

(1) En seksjonseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten sameiets skriftlige forhåndssamtykke, jfr. eierseksjonsloven § 49. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig så som terrasser, verandaer, paraboler eller andre antenner, varmepumper og leskjermer mv.

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av årsmøtet, med mindre årsmøtet i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt.

(3) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr. eierseksjonsloven § 26.

§ 6-2 Vilkår

(1) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

(1.1) Sameiet er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger mv. (heretter kalt tiltaket) som seksjonseier etter samtykke har fått satt opp på sameiets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.

(1.2) Seksjonseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Seksjonseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

(1.3) Seksjonseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.

(1.4) Samtykket omfatter kun oppføring/endring i henhold til fremlagte tegninger.

(1.5) Når en seksjonseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke, får seksjonseieren fullmakt fra sameiet til på egen kostnad å søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser.

Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.

I den grad seksjonseieren eller sameiet mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektrisitetsverk mv. i anledning utførte arbeider, må seksjonseieren rette seg etter disse også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.

(1.6) Arbeidene betales av seksjonseieren.

(1.7) Alle direkte utgifter som sameiet får som et resultat av arbeidet, herunder økte kostnader til husforsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatt, betales av seksjonseieren.

(1.8) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter seksjonseieren seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusive utskiftning og modernisering av tiltaket.

(1.9) Seksjonseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeidene. Seksjonseier må erstatte all skade, herunder skade på sameiets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av seksjonseieren, hans husstand, leietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til sameiet.

(1.10) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

Seksjonseier er kjent med at sameiet til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte sameiets fellesareal eller midlertidig bruksareal, jfr. vedtektenes §§ 7 og 8 for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Seksjonseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av årsmøtet og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

Seksjonseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning sameiets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider må seksjonseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønskelig.

(1.11) Seksjonseieren forplikter seg til gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra seksjonen til.

(2) Årsmøtet kan fastsette tilleggsvilkår.

§ 6-3 Gjennomførte forandringer

(1) Alle forandringer som seksjonseier eller tidligere seksjonseiere har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten sameiets samtykke, er utført på seksjonseierens ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

(2) Ved gjennomføringen av slike arbeider har seksjonseieren overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

(3) For øvrig gjelder vilkårene fastsatt i § 6-2

§ 7 Midlertidig enerett til bygningsmessige fellesarealer

(1) Seksjonseierne er gitt midlertidig eksklusiv enerett i tretti år til bygningsmessige arealer mv, jfr. lov om eierseksjoner § 25 femte ledd.

(2) Felles kjellerrom (inn-/utgang) skal ha nødvendig areal og funksjon som felles rømningsveier for de aktuelle boenhetene. Likedan skal det være fri adkomst til feierluke, pipe og blindkjeller.

Det må ikke gjøres tiltak på loft som hindrer luftsirkulasjon langs sidevegg og gjennom gavler.

Kostnader som påløper grunnet manglende tilgang, og/eller manglende luftsirkulasjon på loft, må dekkes av seksjonseier iht. § 6-3.

§ 8 Uteareal

§ 8-1 Fellesareal

Alle uteareal så som veier, parkeringsplasser, lekeplasser og alle oppholdsarealer ute er å anse som fellesarealer.

§ 8-2 Midlertidig enerett

(1) Seksjonseierne har en midlertidig enerett til bruk av et nærmere angitt, avgrenset felt av sameiets fellesareal som i dag nyttes som boligens eksklusive hageareal i tretti år, jf. esl. § 25 femte ledd. Den midlertidige eneretten er begrenset av vei/gangvei, friarealer og naturlig skille mot tilliggende seksjon.

Friarealene fremgår av kart datert 26. mars 2012.

(2) Veier, gangveier og stier på området omfattes ikke av den midlertidige eneretten.

§ 8-3 Rett til bruk

(1) Arealet må kun benyttes som hage/uteareal.

(2) Arealet må ikke brukes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Seksjonseieren har ikke rett til å benytte arealet til å påbygge egen bolig eller til oppsett av innretninger uten sameiets skriftlige forhåndssamtykke, jfr. § 6.

(4) Den midlertidige eneretten er knyttet til seksjonen og kan ikke skilles fra denne.

(5) Salg eller utleie av bruksrettigheten kan bare gjøres sammen med salg eller utleie av den seksjon bruksrettigheten er knyttet til.

§ 8-4 Sameiets og andre seksjonseieres rett til bruk
(1) Sameiet og øvrige seksjonseiere har rett til uhindret adkomst over areal en seksjonseier har bruksrett til, for utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig.

(2) Sameiet og øvrige seksjonseiere har rett til fri ferdsel på veier, ganger og stier over området.

(3) Sameiet og øvrige seksjonseiere har rett til kortvarig bruk av slikt areal for lagring av materialer ved utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig og for deponering av snø.

§ 9 Garasjer
Garasjer på sameiets område er fellesareal, og forvaltes av styret på sameiets vegne. Garasjene kan leies ut til seksjonseierne i sameiet. Garasjeplass tildeles som hovedregel etter ansiennitet. Sameiets leiekontrakt for leie av garasjeplasser skal benyttes. Blir en garasje i Tangenveien 101 -119 ledig har seksjonseiere der førsteretten til å inngå leiekontrakt. Alle seksjoner har rett til å leie en garasje. Hvis det ikke er søkere til ledig garasje, kan hver seksjon leie inntil 2 garasjer. Leiekontrakt for garasjeplass nr. 2 sies opp av styret med 3 mnd. varsel hvis seksjonseier uten garasje ønsker å inngå leiekontrakt. Leie av garasje nr. 2 på samme betingelser som nr. 1.

Utleie av garasjer kan bare skje til seksjonseiere i Tangen VII sameie. Framleie er ikke tillatt uten styrets tillatelse. Ved oppføring av egen garasje eller carport mister seksjonseier retten til å leie garasje.

Når det ikke er søkere til ledig garasje likestilles disse seksjonseiere med de øvrige når det gjelder tildeling, (d.v.s. når de øvrige tilbys leie av garasjeplass nr.2).

Bytte av garasje mellom sameiets garasjeanlegg i Tangenveien og Linneaveien er ikke tillatt uten at de angjeldende garasjer på forhånd er utlyst ledige ved rundskriv til alle seksjonseiere. Innbyrdes bytte av garasjeplass i anlegget i Tangenveien kan dog avtales mellom to eller flere leietagere uten at disse garasjer utlyses som ledige.

Garasjeleien betales pr. mnd. sammen med fellesutgiftene. Ved inngåelse av leiekontrakt betales et depositum tilsvarende 3 mndrs. leie. Sameiet svarer ikke renter av beløpet.

Strømnettet i garasjeanleggene er kun dimensjonert for det antall lyspærer som er installert. All form for tilkobling til dette nettet er forbudt og kan føre til oppsigelser av leiekontraktene.

§ 10 Omsetning og utleie av eksklusive bruksrettigheter
Eksklusive bruksrettigheter er knyttet til seksjonen og kan ikke skilles fra disse. Salg eller utleie av bruksrettighetene kan bare gjøres sammen med salg eller utleie av den seksjonen bruksrettigheten er knyttet til.

§ 11 Bruksrett til tilbygg/påbygg og lign.

Ved oppføring av tilbygg/påbygg og lign., herunder garasje og carport på tomtearealet som seksjonseiere er gitt eksklusive bruksrett til, utvides bruksretten til også å omfatte nye bygningsmessige arealer under forutsetning av at oppførelsen har skjedd i henhold til vedtektenes § 6. Økte kostnader til f.eks. husforsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatt på grunn av ovennevnte tiltak, blir å dekke av seksjonseier.

§ 12 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

12-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

12-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(2) Årsmøtet har vedtatt avsetning av midler øremerket til følgende fremtidige vedlikeholdsprosjekter:

1) Rehabilitering av vann og avløpsrør
2) Skifte av kledning og etterisolering
3) Skifte/rehabilitering av tak

Styret gis fullmakt til å opprette fond til slik avsetning/oppsparing. Fullmakten er gyldig i 2 (to) år fra vedtaksdato.

12-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

12-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

§ 13 Ettersyn m.v. (eierseksjonsloven § 33)

Den styret gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige seksjonseiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

§ 14 Seksjonseiernes mislighold (eierseksjonsloven § 38)

14-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

14-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

14-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 15 Årsmøtet

15-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

15-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

15-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 15-2 (1).

15-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

15-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

15-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

15-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

15-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

15-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

15-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

15-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 12.

15-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 16 Styret og dets vedtak

16-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal minimum 4 og inntil 6 styremedlemmer samt 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt og for ett år.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Første gang velges 2 styremedlemmer for 2 år og 2 for ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Styret velger selv nestleder og sekretær.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

16-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

16-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

16-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

16-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

16-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

§ 17 Regnskap og revisjon (eierseksjonsloven § 64 og 65)
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§ 18 Seksjonseiernes plikter i egenskap av beboere

Seksjonseierne plikter å etterleve sameiets vedtekter og ordensregler samt de beslutninger som til enhver tid fattes av styret og i årsmøter. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for enhver handling og unnlatelse fra personer i dennes husstand eller gjester. Det samme gjelder leietakere eller andre som bebor leiligheten.

§ 19 Sikring av drensrør bak Linneaveien 13 a, b og c

Etter drenering i 2020 skal det ikke graves dypere enn 40 cm. ned i bakken bak og ved siden av enhetene Linneaveien 13 A, 13 B og 13 C, som grenser til sør og vest. Det er kun tillatt med håndgraving. Dersom det må graves dypere og/eller med maskin skal dette gjøres av autorisert personell.

§ 20 Fullmakter

Årsmøtet kan ikke gi styret fullmakt til å godkjenne tilbygg, eller større fasadeendringer, herunder pergola. Årsmøtet kan gi styret fullmakt til mindre fasadeendringer og innretninger, så som utskiftning av vinduer, oppsetting av gjerder og plattinger, m.m.

Fullmakter gitt av årsmøtet skal inneholde sluttdato. Fullmakter kan ikke gis for mer enn inntil 4 år av gangen.

§ 21 Vedtektenes rekkevidde

Nærværende vedtekter er å anse som heftelse hvilende på de respektive eierseksjoner og skal derfor binde både nåværende og fremtidige seksjonseiere.

§ 22 Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Vedtektene ble vedtatt endret på årsmøtet i TANGEN VII SAMEIE
den 28. april 1999, den 4.mai 2000, den 25.april 2002, den 5.mai 2004, den 27.april 2005, den 12. april 2007, den 23. april 2009, den 24. april 2012, 24.april 2013, 23.10.2020, 07.05.2021
Tidligere versjon datert 26/4-94.

Retningslinjer for konfliktløsning i Tangen VII Sameie

1. **Forebygging og kommunikasjon**
   Alle beboere plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og husordensregler.
   Uenigheter bør først forsøkes løst gjennom direkte dialog mellom partene.

2. **Dialog mellom parter**
   Partene oppfordres til å møtes for å drøfte problemet og finne en løsning.
   Samtalen bør være saklig, konstruktiv og respektfull.

3. **Styrets rolle som mekler**
   Hvis partene ikke oppnår enighet, kan saken meldes til styret.
   Styret kan innkalle partene til et meklingsmøte for å forsøke å finne en løsning.

4. **Bruk av ekstern mekler**
   Hvis konflikten er komplisert eller fastlåst, kan styret anbefale en ekstern mekler.
   Kostnadene kan fordeles mellom partene eller dekkes av sameiet etter vurdering.

5. **Behandling i årsmøte**
   Ved konflikter som berører hele sameiet kan saken legges frem for årsmøtet.
   Beslutningen fattes ved avstemming, og alle beboere må følge flertallets beslutning

6. **Juridiske skritt**
   Dersom ingen losning oppnås, kan saken bringes inn for forliksrådet eller domstolene.
   Styret bør informeres, men har ikke nødvendigvis en rolle i saken.

Mal for varsel til styret ved konflikt

[Ditt navn]
[Leilighetsnummer]
[Telefonnummer / E-post]
[Dato]

Til: Styret i [Sameiets navn]

Emne: Varsel om konflikt - [Kort beskrivelse av saken]

Jeg ønsker å informere styret om en konflikt som har oppstått i sameiet.

Beskrivelse av saken:
[Beskriv konflikten kort og saklig. Nevn hva som har skjedd, når og hvem som er involvert.]

Tiltak som er forsøkt:
[Beskriv hvilke tiltak du har gjort for å løse konflikten, for eksempel direkte dialog.]

Ønske om bistand:
[Angi hva du ønsker fra styret - for eksempel et meklingsmøte eller råd om videre prosess.]

Jeg håper på en snarlig og konstruktiv løsning på saken.

Vennlig hilsen,
[Navn og signatur]

Ny § 8-5 Beplantning, trær, levegger og gjerder

1. **Beplantning**
   Beplanting på hver boenhet skal holdes vedlike av den enkelte sameier. Dette gjelder plenklipp, luking o.l. Busker og annen beplanting skal ikke være høyere enn 2-meter og skal klippes årlig på alle sider, dette gjøres av sameier. Fjerning av større busker og mindre trær på den enkeltes hage, utføres/bekostes av den enkelte sameier. Beplantning skal ikke være til sjenanse for nabo, men nabo har også rett til skjerming på egen enhet. Det er lik rett til skjerming som det er rett til utsikt. Naboer må selv løse denne utfordringen uten at sameiets styre eller årsmøte skal involveres. Her må konflikten løses i konfliktrådet eller ved sivil sak.

2. **Oppføring av levegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 10,0 m.**
   Leveggen kan være frittstående eller forbundet med bygning og avstand til nabogrense skal ikke være mindre enn 1,0 m.

   Oppføring av levegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 5,0 m.
   Leveggen kan være frittstående eller forbundet med bygning og kan plasseres inntil nabogrense. Måles fra den terrasse som har lavest høyde.

3. **Trær**
   I følge nabolagslovens §3, kan ikke tre stå nærmere hus, hage, tun eller dyrket mar, mer enn 1/3 del av treets høyde.
   Dersom treet er 12-meter høyt, og står minimum fire meter fra hus, hage, tun eller dyrket mark, kan det ifølge loven stå i fred.
   Før trefelling skal en fagkyndig vurdere treets stand. Dersom treet er levedyktig oppfordres det til at det skal stå. Trær på sameiets fellesområde, bekostes av sameiet. I tilfeller Styret beslutter å fjerne et tre pga risiko eller fare for skade på eiendom, bekostes dette av Sameiet.

4. **Gjerde**
   Et gjerde mot vei er unntatt søknadsplikt hvis det har en høyde på inntil 1,5 m og ikke hindrer sikten i frisiktsoner mot vei. Måles fra laveste punkt der gjerdet settes.

Protokoll/referat Ekstraordinært årsmøte i Tangen VII Sameie 15.1.2025

1.1: Møteleder: Susanne Slaatsveen - Valgt

1.2: Sekretær: Karoline Halden – Valgt
1.3: Eier til å undertegne protokoll - Ken Holter-Hanssen (epost: ken.holter.hanssen@gmail.com)

1.4: Opplysninger om antall møtende i protokollen:

- Fremmøtte med stemmerett: 39
  Antall fremlagte fullmakter: 2

- **Totalt stemmeberettigede: 41**

- Underveis i møtet gikk 4 personer, men som la igjen fullmakt: 4

- Totalt stemmer: 41 (totalt innhentet 6 fullmakter)

1.5: Godkjenning av innkalling:

- **Innspill/Benkeforslag:** Innkallingen ble kritisert som unødvendig, med argumenter om at saken kunne vært tatt opp på ordinært årsmøte. Det ble foreslått å votering over om møtet skulle heves eller ikke.

- **Styrets redegjørelse:** Årsaken til at dette ble tatt som et ekstraordinært møte er at det dette ses på som en så viktig sak som trengte større utdypning enn det hadde blitt tid til på et ordinært årsmøte. Prosjektet er planlagt oppstartet 1. mai 2025, dermed vil det kunne være for lenge å vente til ordinært årsmøte som tidligst kan holdes ***24.03.25*** pga budsjetter og regnskap.

- **Votering for å heve møtet:**

- Ikke vedtatt, 3 mot 38 stemmer

1.6: Godkjenning av saksliste

- **Innspill til sakslisten:**
  Flere innspill til sakslisten, blant annet hvorfor dette må gjøres nå, i dyre tider? Er det noe man kan vente med, eller ta noe ut av prosjektet? Flere tilbakemeldinger på feil tidspunkt for dette store prosjektet i forhold til personlig økonomi.

  Forslag 1) Utsette hele prosessen i 1 år med vedtak på neste årsmøte i 2026

  Forslag 2) Utsette vedtak om finansieringsplan til årsmøtet 2025, men få info om prosjektplan.
  Votering over disse to forslagene; utsettelse 1 år eller gjennomføre i 2025 og ta presentasjonen nå.

- Flertall stemte for Ja til presentasjon og deretter stemme over:

1) Utsettelse av hele prosjektet 1 år eller

- 2) Utsettelse av å stemme over finansieringsforslag til årsmøte i 2025, men oppstart i 2025.

2 Presentasjon av prosjekt

- **Prosjektets mål og kronologi ble presentert.** Oppsummert: Prosjektet er en del av sameiets vedlikeholdsplan som gjelder for 10 år. Starte prosjektet på de byggene som er mest prekære. Prosjektet vil løpe over 3 år der to og to rekker tas om gangen. Fremgangsmåte: sette opp stillas, vaske og impregnere tak, inspisere piper og loftslufting, inspisere takstein, utbedre piper ved å kle dem i blikk ved behov, installere luftehull og regnbeskyttelse i loft ved behov, bytte skadet takstein, skrape alle vegger for maling, inspisere alle bord for råte, bytte bord med råte, male alle vegger og karmer rundt dører og vinduer. Takvask og -impregnering samt skraping og maling utføres av Martin Maler. Bytte av bord samt inspeksjon og utbedring av piper og lufting utføres i regi av Wilson.

- **Prosjektets økonomi/finansieringsløsninger ble presentert.**

- Finansieringsform 50/50 lånefinansiering og egeninnsats (innskudd)

- Forklaring: Her er tanken at sameiet tar opp lån på 50 % av kostnaden og sameieren går inn med innskudd tilsvarende 50 % av kostnaden. Innskuddet skjer i forkant av det året boligen skal ha vedlikehold. Felleskostnaden øker i takt med hvor mye man tar ut av lånet. En detaljert plan kommer og økning av felleskostnadene porsjoneres ut. Det var en feil i presentasjonen som ble sendt ut i forkant, men som nå er rettet med hensyn til kostander.

- Finansieringsform 100% lånefinansiering

- Forklaring: Alt lånes og tas over felleskostnadene.

- **Forprosjekt med ulike tilvalg ble presentert:** Tilvalg for hver boenhet: Det vil bli anledning for hver boenhet å etterisolere vegger ved innsprøyting av isolasjon. Det vil da bores hull i ytterpanel. Disse hullene tettes og males over slik at det ikke synes. Det er viktig at dette arbeidet gjøres før malingen starter. Pris på dette vil presenteres når det er klart hvor mange som ønsker å gjøre det. Det vil også bli anledning til å bytte til trelags vinduer og verandadører som tilvalg. Det blir bedre priser jo flere som går sammen.

- **Innspill under presentasjonen:**

- Er det ikke bedre å bytte ut takstein på alle tak heller enn å impregnere takene?

- Styrets redegjørelse: Tiltak er lagt inn slik at vi nå skal slippe å bytte tak, og på denne måten opprettholde forsikringen ved å kun vaske og impregnere taket. Innspill til dette var at noen ønsker ny takstein, mener den er for gammel og at det er bedre å bytte evt vente? Dersom vi utsetter både vask og bytte har vi ikke forsikring, så det må gjøres noe med taket nå. Konklusjon: Styret sjekker pris for bytte av takstein vs vask og impregnering.

- Egeninnsats og dugnad: Kan beboerne eventuelt bidra med å male selv?

- Styrets redegjørelse: Ved egeninnsats på maling er styret fortsatt ansvarlig for både kvalitet og HMS. Fagpersoner må hyres for å sjekke arbeidet i etterkant. Stillas og rigg må fortsatt settes opp, så det blir antakelig ikke så mye billigere. Avtalen med Martin Maler er også å gå over eventuelle bobler i malingen året etter og utbedre disse partiene etter endt arbeid.

- Kan vi ha en fargekonsulent til å sette sammen fargene?

- Styret har nedsatt en palett gruppen som legger frem en innstilling. Rekkene går sammen om å velge ut fra paletten.

- Skifte av kledning: Hvorfor ikke bytte ut alt? Er det ikke veldig dyrt å bruke Wilson til dette arbeidet?

- Styrets redegjørelse: Det hadde blitt enda dyrere å bytte all kledning - opp mot 500 000 per seksjon. Dette er ikke ønskelig. Dersom vi også skal ha fokus på bærekraft vil det være synd å bytte ut godt originalpanel mot nytt panel som er kjent for å ha dårligere kvalitet. Mange vegger er allerede byttet og det er ønskelig å fortsette å bytte panel ved behov. Grunnen til at Wilson er valgt fordi sameiet har en vedlikeholdsavtale med dem. Prisene presentert på det ekstraordinære årsmøtet er basert på timeprisavtalen med Wilson. I og med vi ikke vet omfanget av arbeidet enda er det vanskelig å estimere fast pris. Skifte av kledning vil bli fakturert fortløpende på timer.

- Har prosjektet vært ute på anbud?

- Styrets redegjørelse: Tangen Vest hadde anbudsrunder hvor de falt på Martin Maler. Og de ble også valgt i Tangen III. Styret har valgt å gjenbruke kombinasjonen Martin Maler/Wilson Eiendom da dette var svært vellykket. Men vi går noen runder på priser og presenterer dette på årsmøtet.

- Må alt som ikke har med maling å gjøre være med nå?

- Styrets anbefaling: å ta alt samtidig da rigg/stillas er svært kostbart.

- **Innspill til finansiering**

- Er mulig å strekke prosjektet ut i tid så mye som mulig, øke husleien og ta opp mindre lån?

- Styrets redegjørelse: Kostnadsbildet er usikkert, men lavere rente er ventet. Og vi tar ikke opp mer lån enn vi trenger pr år og da vil også fellesutgiftene sakte øke.

- Hvorfor er det ulike priser i presentasjonen ?

- Styrets redegjørelse: USBL hadde gjort en liten regnefeil. Hver bolig er angitt med en bestemt andelsbrøk som gir en differensiering i husleie. Denne brøken ble satt da boligene ble bygget.

- Hva med avsetning til vedlikehold? Hvor har det blitt av pengene styret satte av til vedlikehold tidligere?

- Styrets redegjørelse: Denne potten ble tømt for noen år tilbake pga ekstra stor belastning på dreneringsarbeider. Men som eksempel ble Tangenveien tatt uten lånefinansiering. I praksis vil potten

øke igjen over tid.

- Benkeforslag: Utsette prosjektet i 1 år, og kun ta råte. Øke husleien nå, med 1000 ,- for å øke potten for å bygge buffer.

- Motargument: Dette vil ikke være nok, samt for rigg og maleprosjekt så er det billigere totalt å ta alt nå.

3 Oversikt over finansieringsmodeller

Merk det er finansieringsmodellen som er oppe til votering.

Finansieringsforslagene å stemme over er følgende:

- Finansieringsforslag 1: Alle betaler alt per bolig og låner/ betaler dette selv

- Finansieringsforslag 2: Man kan velge å betale inn alt og samtidig som andre kan velge en av løsningene nedenfor. Denne løsningen blir meget dyr å administrere for USBL.

- Finansieringsforslag 3: Delt finansiering: halvparten ved innskudd og halvparten over fellesutgiftene.

- Finansieringsforslag 4: Alt over fellesutgiftene, lånefinansiert gjennom at Sameiet tar opp lån.

- Alternativt forslag 5: Skille ut noe fra prosjektet; for eksempel selve malearbeidet. - Avstemming/ temperaturmåling på om det var stemning for å male selv: Klart flertall for å utkontraktere malingen.

- **Innspill**:

- Tidspunktet for denne finansieringen med så høy husleie er ikke mulig for alle. Det kom spørsmål til hvor mange slike egeninnskudd vi skal ha, da noen har allerede byttet kledning og klare for maling. Enkelte boenheter har også malt noe selv.

- Styrets redegjørelse: Det blir en høy utgift, men den blir trinnvis. Det er krevende tider, men det er viktig med vedlikehold. Vi må stemme over flere scenarier. Kan ikke utsette, for det er bare å utsette problemene. Det er for eksempel mye råte i Enerveien. Vedlikeholdet på disse byggene kan ikke vente, men må startes i år.

- Det er ønske om en konsekvensutredning dersom man ikke tar dette maleprosjektet.

- Styrets redegjørelse: Vedrørende innspillene for å gå ut på anbudsrunder er at dette vil ta mye tid, og det blir ekstra kostnader ved å innhente slike tilbud. Problemet er også at mange kun tar maleroppdrag på ny panel, så det er færre firma å velge i. Det er fordyrende å velge noen fra Oslo området eller lengre ut i stedet for lokale entreprenører.

- Instruks til styret: Ta ut tak-vedlikehold fra prosjektet? Bytte takstein vs vask og impregnering? Det ble ikke tatt votering på tak-spørsmålet alene.

4 Voteringer

4.1 Forslag om utsettelse av prosjektet 1 år:

- Resultat: 6 stemmer for, 35 stemmer mot.

4.2 Forslag om å utsette til ordinært årsmøte 2025:

- Resultat: 16 stemmer for, 25 stemmer mot.

Begge forslagene om utsettelse falt.

4.3 Finansieringsforslag:

- Forslag 1: Full egenfinansiering per bolig.
- Resultat: 5 stemmer for, 36 stemmer mot.

- Forslag 2: Valgfri kombinasjon av egenfinansiering og felles løsning.
- Resultat: 2 stemmer for, 39 stemmer mot.

- Forslag 3: 50/50 (50 % lånefinansiering og 50 % egeninnsats).
- Resultat: **Vedtatt** med 27 stemmer for, 14 stemmer mot.

- Forslag 4: 100 % lånefinansiering over fellesutgifter.
- Resultat: 12 stemmer for, 29 stemmer mot.

5. Vedtak

- Vedtak: Finansieringsmodell 50/50 ble vedtatt. Styret fikk fullmakt til å justere prosjektet og innhente oppdaterte priser for det absolutt nødvendige, men med oppstart i 2025.

Susanne Slaatsveen (sign)

Møteleder

Ken Holter Hansen (sign)

Karoline Halden

Sekretær (sign)

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 24.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Tangen VII Sameie mandag 24.03.2025 kl. 18:30 - Tangenten, Auditoriet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Susanne Slaatsveen foreslås som møteleder.

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Susanne Slaatsveen

1.2 Valg av sekretær

Karoline Halden foreslås som sekretær.

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Karoline Halden

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Det velges en beboer på møtet.

Vedtak:

Valgt ble: Turid Karlsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Anja og Karoline sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 47

Antall fremlagte fullmakter: 7

Totalt: 54

1.5 Godkjenning av innkalling

Innkalling godkjennes.

Vedtak:

Innkalling ble godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Godkjenning av saksliste.

Vedtak:

Saksliste ble godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt.

Vedtak:
Årsregnskapet og revisorberetning for 2024 ble godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Det kom opp et spørsmål om rens av takrenner. Det er ifølge vedtektene den enkelte sameiers ansvar å holde takrenner fri for løv og mose. Et enkelt tiltak er å følge med på nedløp ved regn og evt. om det renner over. De som har vansker for å gjøre dette selv, må be om hjelp.

Vårdugnad er satt til helgen 25-27. april. Det er bestilt containere til hageavfall. Komprimatorbil kommer lørdag 26. april.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Innleid leder har hatt egen avtale på kr 12.000 pr mnd

Styrets totale godtgjørelse på kr 98.000 fordeles til styrets øvrige medlemmer.

Vedtak:
Styrehonorar på kr.98.000,- og avtale for styreleder ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtekter

Styret legger frem forslag til endringer i dagens vedtekter samt konfliktløsningsmodell ved nabotvister.

Vedlegg: Nåværende vedtekter, forslag til nye bestemmelser og forslag til konfliktløsningsmodell og mal for varsling av tvister.

1: Beplantning

Forslaget ble ikke umiddelbart godkjent da den ble oppfattet som for inngripende for den enkelte. Forslag til omformulering ga tre varianter det skulle stemmes over.

- Styrets originale forslag – 14 stemmer for, forslaget falt

- Uten rød tekst 1 stemme for, forslaget falt

- Gruppens forslag med rød tekst - 36 stemmer for - Forslaget ble godkjent

Beplanting på hver boenhet er den enkelte sameiers ansvar. Beplantning skal ikke være til sjenanse for nærmeste nabo, men nabo har også rett til skjerming på egen enhet. Det er lik rett til skjerming som det er rett til utsikt. Fjerning av større busker og mindre trær på den enkeltes hage, utføres/bekostes av den enkelte sameier. Ved konflikt kan en retningslinje være at busker og annen beplanting ikke skal være høyere enn 2-meter og

skal klippes årlig på alle sider, dette gjøres av sameier. Naboer må selv løse denne utfordringen uten at sameiets styre eller årsmøte skal involveres. Her må konflikten løses i konfliktrådet eller ved sivil sak.

2: Oppføring av levegg

Leveggen kan være frittstående eller forbundet med bygning og avstand til nabogrense skal ikke være mindre enn 1,0 m. Oppføring av levegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 5,0 m. Leveggen kan være frittstående eller forbundet med bygning og kan plasseres inntil nabogrense. Måles fra den terrasse som har lavest høyde.

Votering av vedtektsendring for oppføring av levegg: 1 stemme mot. Forslaget godkjent.

3. Trær

I følge nabolagslovens §3, kan ikke tre stå nærmere hus, hage, tun eller dyrket mark, mer enn 1/3 del av treets høyde. Dersom treet er 12-meter høyt, og står minimum fire meter fra hus, hage, tun eller dyrket mark, kan det ifølge loven stå i fred. Før trefelling skal en fagkyndig vurdere treets stand. Dersom treet er levedyktig oppfordres det til at det skal stå. Trær på sameiets fellesområde, bekostes av sameiet. I tilfeller Styret beslutter å fjerne et tre pga risiko eller fare for skade på eiendom, bekostes dette av Sameiet.

To stemmer mot. Forslaget godkjent.

Gjerde

Et gjerde mot vei er unntatt søknadsplikt hvis det har en høyde på inntil 1,5 m og ikke hindrer sikten i frisiktsoner mot vei. Måles fra laveste punkt der gjerdet settes.

1 stemme mot og 1 stemme blank, Forslaget godkjent.

Rettspraksis og naboloven vil alltid overstyre sameiets vedtekter.

Ved siden av vedtektsendringene legges det ut et skjema som det oppfordres til å benytte ved eventuelle konflikter. Det er også ønskelig at det skal benyttes skjema for innspill på saker/endringer styret skal ta stilling til.

Vedtak:
Ny §8.5 Beplantning (endret tekst), levegger, trær og gjerder ble godkjent.

Stemmetall angitt i protokolltekst.

5.2 Orienteringssak om vedlikeholdsprosjektet 2025, 2026 og 2027

Susanne Slaatsveen er engasjert som prosjektleder for Vedlikeholdsprosjektet.

Vi er i gang, og hvilke hus som skal tas i år er bestemt. Rekkefølgen satt. Spyling av tak er allerede startet. Stillas settes opp, husene vil bli dekket med plast og presenning på grunn av ustabile værforhold slik at vi ikke forsinker prosessen unødvendig.

Deretter starter prosessen med bytte av råttent panel. Dersom det oppdages mer råte enn antatt vil prosessen kunne ta lengre tid. Beboerne vil bli holdt orientert fortløpende.

Prosjektleder har møter med maler/snekker hver 14. dag.

Vedrørende bestilling av etterisolering: dette mest prekært for de skal male i 2025, men for å få best oversikt og billigst pris er det en fordel å få inn flest bestillinger nå i startfasen. Isolasjon kan også gjøres i gulv mellom 1 etg og kjeller. Det er mulig å få befaring i forbindelse med etterisolering.

Tilbakemelding på diverse spørsmål til isolasjonsfirmaet etterspørres. Prosjektleder følger opp dette.

Det samme gjelder bestilling av vindu/dører. Mulighet for bedre priser dersom det kommer en samlet bestilling.

Maling til påbygg må gjøres av den enkelte beboer.

Befaring vil skje per entreprenør:

· Maler

· Snekker

· Isolasjon

Husk at fastmonterte objekter som for eksempel markiser må fjernes før maling starter.

Maling dekkes kun for det originale arealet til hver enkelt bolig.

Kapitalmodell for maleprosjektet er innskudd og lån som tas opp over 3 år.

Vedtak:
Forslaget ble tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av leder

I 2024 ble det ikke formelt valgt en valgkomite. Styret forespurte tidligere medlem av valgkomiteen, Rikke Ringsrød om hun kunne bistår styret. Innstilingen ble lagt frem på årsmøtet.

Vedtak:
Valgt ble: Susanne Slaatsveen for ett år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Karl Pedersen 2024-2026 - ikke på valg

Styremedlem Karoline Halden 2024-2026 - ikke på valg

Nytt styremedlem: Lea Fuglset velges for to år - 2025-2027

Vedtak:
Valgt ble: Lea Fuglset for to år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Kjell Nyhuus 2024-2026 - Ikke på valg

Anja Sandtrø 2024-2026 - Ikke på valg

Vedtak:
Ingen nye varamedlemmer.

6.4 Valg av valgkomite

Elisabeth Midi Mydland og Henning Klaas for ett år.

Vedtak:

Valgt ble: Elisabeth Midi Mydland og Henning Klaas for ett år.

Protokoll for Tangen VII Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Susanne Kathrine Edvardsen Slaatsveen (sign.)	06.05.2025
Sekretær	Karoline Sofie Teien Halden (sign.)	06.05.2025
Protokollvitne	Turid Karlsen (sign.)	07.05.2025

INNKALLING EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Tangen VII Sameie

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Tangen VII Sameie

Tidspunkt: Onsdag 15.01.2025 kl. 18:30

Sted: Tangenten, auditoriet

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Vedlikehold 2025, 2026 og 2027

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Vedlikehold 2025, 2026 og 2027

Styret legger frem sitt forslag til vedlikehold for årene 2025, 2026 og 2027. Vedlikeholdsplanen omhandler vask av fasader, skraping og malearbeider, bytte av råtten panel, vask av tak og impregnering samt ferdigstillelse av lufting på loft.

Dokumenter følger følger vedlagt til saken. Prosjektbeskrivelse, finansiering og valg av utførende. Det legges også frem en økonomisk gjennomgang som blir presentert på møtet.

Finansieringsforslag

1. Alle betaler alt pr bolig og låner/betaler dette selv.
2. Noen kan velge å betale inn alt og andre velge en av løsningene nedenfor. Denne løsningen blir meget dyr å administrere i USBL.
3. Delt finansiering – halvparten ved innskudd og halvparten over fellesutgiftene
4. Alt over fellesutgiftene

Styret forslår at vi stemmer over nr 3 og nr 4.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner styret forslag til vedlikehold for årene 2025, 2026 og 2027.

Vedlikeholdet finansieres som følger:



VEDLIKE-HOLD

MALEPROSJEKT

Vedlikeholdsplan for 10 år

Styret har vært bevisst på bærekraft i sine prosjekter og satser på å beholde og pleie enn total utskiftning

I 2022 gjennomførte vi strømpetrekning i hele sameiet

I 2023 gjennomførte vi lufting og arbeider på loft og sjekk av takkonstruksjonen innvendig (nå gjelder takforsikring igjen i borettslaget og slik det er nå slipper vi å bytte tak).

I 2024 har vi reparert og byttet terrasser og rekkverk i Tangenveien

I 2025, 2026 og 2027 kjører vi maleprosjekt med tilleggsarbeider (bytte defekt takstein, blekk rundt pipe og nedløp, vask og impregnering av tak, takrenner, skifte råtten panel, vaske, skrape og male vegger og grunnmurer)

Sensitivity: Internal

Forprosjekt maling

Tillegg pr beboer:

Bytte av vinduer og dører (verdandadør, utgangsdør og kjellerdør)

Etterisolering ved innsprøyting av isolasjon

Nedsette gruppe og velge fargepalett

Maleprosjekt Tangen VII 2025 - 2026

Vask og impregnering av tak

Vask, skraping og maling av alle vegger inkludert garasjer

Bytte av panel ved råte

Montere beslag på alle piper som ikke har dette

Flytte nedløp fra takrenner for bedre drenering etter behov

Male/skifte takrenner og beslag etter behov

Gjenstående arbeider med lufting til loft

Skifte dårlig takstein

Opsjoner pr beboer

Bytte av vinduer og dører (verdandadør, utgangsdør og kjellerdør)

Etterisolering ved innsprøyting av isolasjon

Demontering / montering av levegger, varmepumper, persienner, småelektrisk etc

Maling av tilbygg, levegger, boder, carport, garasje etc

Vask og impregnering av tak på tilbygg

Valg av leverandører (har samarbeidet på tre prosjekter)

Wilson Eiendom

Kjenner sameiet godt og har en vedlikeholdsavtale med sameiet

Martin Maler AS

Nesoddenbasert selskap. Har hatt maleprosjekter i Tangen Vest Sameie og Tangen III Borettslag

Finansiering

1. Alle betaler alt pr bolig og låner/betaler dette selv.
2. Noen kan velge å betale inn alt og andre velge en av løsningene nedenfor. Denne løsningen blir meget dyr å administere i USBL.
3. Delt finansiering – halvparten ved innskudd og halvparten over fellesutgiftene
4. Alt over fellesutgiftene.

Styret anbefaler løsning nr 3 eller 4.

Oppstart

1. Kartlegging av hvem som ønsker å bytte vinduer (tre lags)/dører, etterisolering i form av innsprøyting og bekoste dette selv
2. Wilson Eiendom gjennomfører bytter og isolasjonsselskap sprøyter. Alt ferdig før april 2025
3. Maleprosjektet starter 1. mai 2025. Det lages en plan der de boligene som trenger maling først. Oversikt utarbeides før oppstart
4. Det tas to og to rekker. Tak vaskes og impregneres. Fasade vaskes og sjekkes for råtten panel. Dette byttes før malearbeider starter opp.
5. Etter ferdigstillelse blir bobler gått over og fikset.

Sensitivity: Internal

Kostnadsestimat - Ca 15 MNOK totalt

Oppgave	Leverandør	Pris pr enhet	Enheter	Pris ink moms	Status	Kommentar
Takvask	Martin Maler			kr 1 666 500	Tilbud	
Impregnering av tak	Martin Maler			kr 1 479 250	Tilbud	
Malerarbeid Alt 2	Martin Maler			kr 6 854 125	Tilbud	
Utskifting av skadd/råtten kledning	Wilson	kr 40 000	66	kr 3 300 000	Estimat	
Beslag piper	Wilson	kr 20 000	50	kr 1 250 000	Estimat	50 piper (må sjekkes, kan være flere)
Lufting til loft - gesims	Wilson	kr 3 000	66	kr 247 500	Estimat	
Diverse		kr 5 000	66	kr 412 500	Estimat	Skifte skadd takstein, male beslag, fikse nedløp
SUM				**kr 15 209 875**		
Pris pr enhet				kr 230 453		

100% Låneopptak over 10 år gir økt felleskostnad på 2.600 – 3.000 Kr mnd

Antall seksjoner	Kapitalinnskudd	Sameiet tar opp lån	Renter 1 år	Avdrag 1. år	Renter/mnd	Avdrag/mnd	Økt felleskostnad pr måned
44	0	kr 223.799	kr 15.140	kr 16.097	kr 1.262	kr 1.341	kr 2.603
10	0	kr 231.883	kr 15.687	kr 16.678	kr 1.307	kr 1.390	kr 2.697
6	0	kr 245.498	kr 16.608	kr 17.658	kr 1.384	kr 1.471	kr 2.855
6	0	kr 261.836	kr 17.714	kr 18.833	kr 1.476	kr 1.569	kr 3.046
66	**0**	**kr 15.210.000**	**kr 1.028.984**	**kr 1.093.984**	**kr 85.749**	**kr 91.165**	**kr 176.914**
Forutsetninger							
Totalkostnad for prosjektet		kr 15.210.000					
Null i kapitalinnskudd							
100% lånebehov, annuitetslån, 6,95% rente og 10 års nedbetalingstid							

50% kapitalinnskudd og 50% lånefinansiering over 10 år gir økt felleskostnad på kr 1.300 - 1.500 pr mnd

Antall seksjoner	Kapitalinnskudd	Sameiet tar opp lån	Renter 1 år	Avdrag 1. år	Renter/mnd	Avdrag/mnd	Økt felleskostnad pr måned
44	111 900	111 900	7 572	8 048	631	671	1 302
10	115 942	115 942	7 845	8 339	654	695	1 349
6	122 749	122 749	8 306	8 829	692	736	1 428
6	130 918	130 918	8 859	9 416	738	785	1 523
66	**7 605 000**	**7 605 000**	**514 608**	**546 993**	**42 884**	**45 583**	**88 467**

Forutsetninger

Totalkostand for prosjeket 15 210 000

50% kapitalinnskudd etter fordeling

50% lånebehov, annuitetslån, 6,95% rente og 10 års nedbetalingstid

Kostnadsestimat tak og maling 2025-2026

Merk: Dette er et foreløpig estimat som sannsynligvis vil endres noe. Styret kommer tilbake med endelig budsjett og finansieringsplan i neste årsmøte.

Oppgave	Leverandør	Pris pr enhet	Enheter	Pris ink moms	Status	Kommentar
Takvask	Martin Maler			kr 1 666 500	Tilbud	
Impregnering av tak	Martin Maler			kr 1 479 250	Tilbud	
Malerarbeid Alt 2	Martin Maler			kr 6 854 125	Tilbud	
Utskifting av skadd/råtten kledning	Wilson	kr 40 000	66	kr 3 300 000	Estimat	
Beslag piper	Wilson	kr 20 000	50	kr 1 250 000	Estimat	50 piper (må sjekkes, kan være flere)
Lufting til loft - gesims	Wilson	kr 3 000	66	kr 247 500	Estimat	
Diverse		kr 5 000	66	kr 412 500	Estimat	Skifte skadd takstein, male beslag, fikse nedløp
SUM				**kr 15 209 875**		
Pris pr enhet				kr 230 453		

100% Låneopptak over 10 år gir økt felleskostnad på 2.600 – 3.000 Kr mnd

Antall seksjoner	Kapitalinnskudd	Sameiet tar opp lån	Renter 1 år	Avdrag 1. år	Renter/mnd	Avdrag/mnd	Økt felleskostnad pr måned
44	0	kr 223.799	kr 15.140	kr 16.097	kr 1.262	kr 1.341	kr 2.603
10	0	kr 231.883	kr 15.687	kr 16.678	kr 1.307	kr 1.390	kr 2.697
6	0	kr 245.498	kr 16.608	kr 17.658	kr 1.384	kr 1.471	kr 2.855
6	0	kr 261.836	kr 17.714	kr 18.833	kr 1.476	kr 1.569	kr 3.046
66	**0**	**kr 15.210.000**	**kr 1.028.984**	**kr 1.093.984**	**kr 85.749**	**kr 91.165**	**kr 176.914**
Forutsetninger							
Totalkostnad for prosjektet		kr 15.210.000					
Null i kapitalinnskudd							
100% lånebehov, annuitetslån, 6,95% rente og 10 års nedbetalingstid							

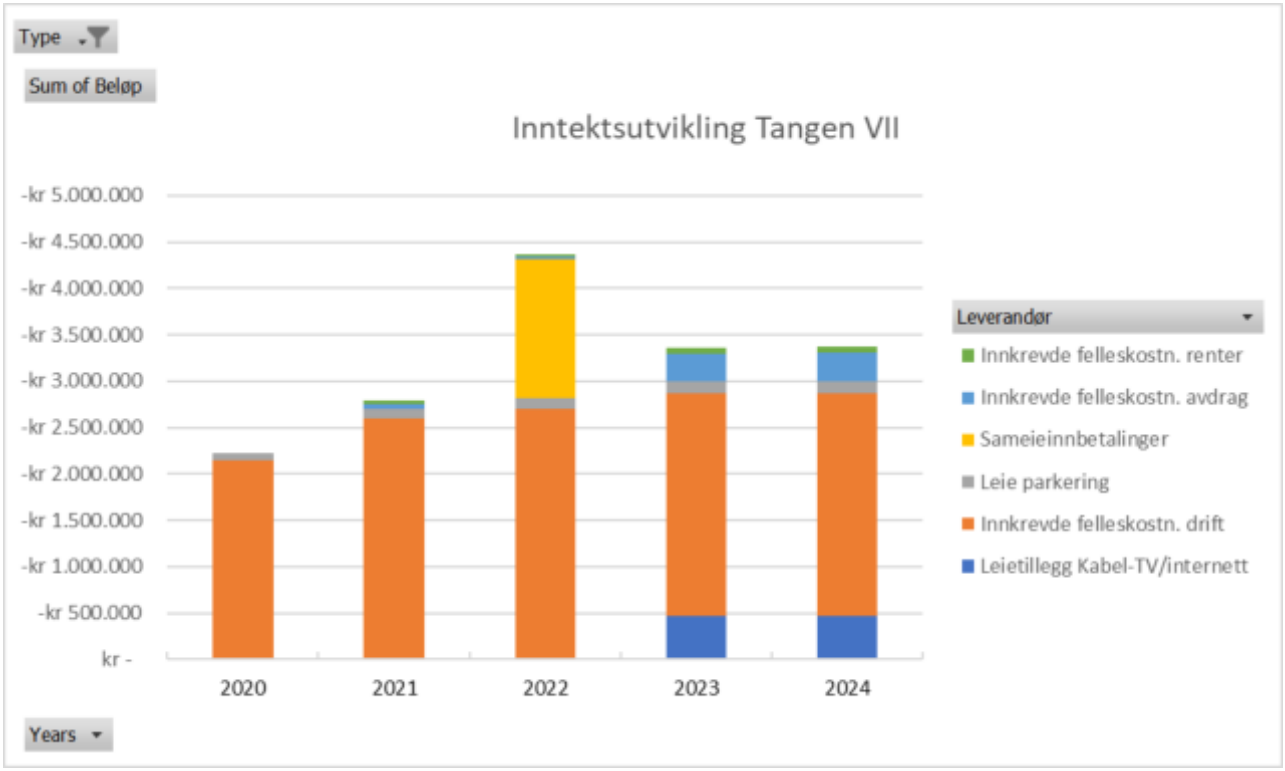
Økonomioversikt Tangen VII 2024

Dette dokumentet erstatter ikke sameiets regnskap og er kun ment for å gi en enklere oversikt over sameiets økonomi og kostnadsutvikling. Tallmaterialet er i hovedsak hentet fra fakturaarkivet og manuelt satt sammen og vil derfor kunne avvike fra regnskapet. Ved avvik er det regnskapet som gjelder.

Inntektsutvikling

Grafen under viser inntektsutviklingen for Tangen VII i perioden 2020 - 2024. Inntekter er utelukkende fra «husleie» fakturert den enkelte seksjonseier og inntektene er gruppert ihht. spesifiseringen på denne fakturaen.

Med unntak av ekstraordinær innbetaling i 22 så har sameiets inntekter økt med 21% i perioden 2021- 24. Det var ingen økning i fra 2023 til 24.



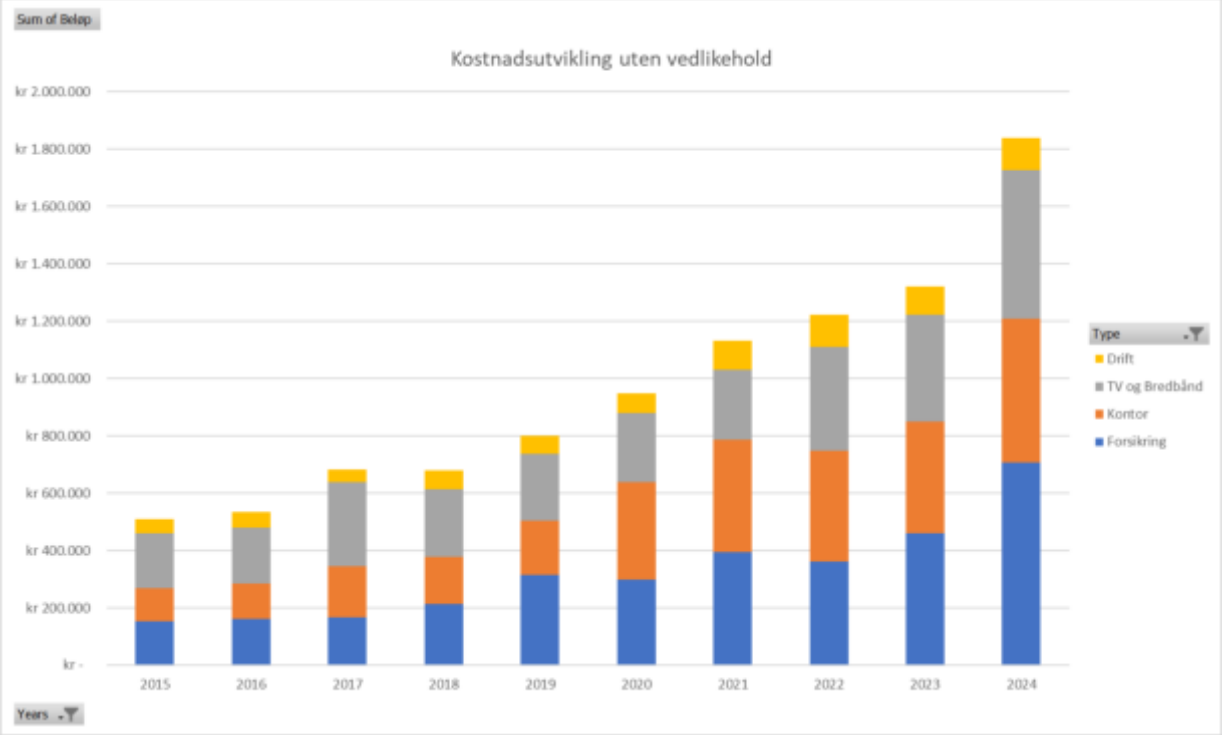
Sammeieinnbetaling i 2022 er ekstraordinære innkreving for å dekke rehabilitering av Avløpssystemet.

Kostnadsutvikling ekskludert vedlikehold

Grafen under viser kostnadsutviklingen for Tangen VII i perioden 2015 – 2024 ekskludert vedlikehold. Alle kostnader har hatt en betydelig økning i 24 sammenlignet med 23.

- Forsikring: +54% grunnet økt forsikringspremie If
- Admin/Kontor: +29% grunnet økt styrehonorar og konsulenttjenester styreleder
- TV og Bredbånd: +38% grunnet ny TV avtale med Telia
- Drift: +12%

- Totalt: +39% / 516.000 Kr økning fra 2023 til 2024 og 63% økning i perioden 2021til 24.

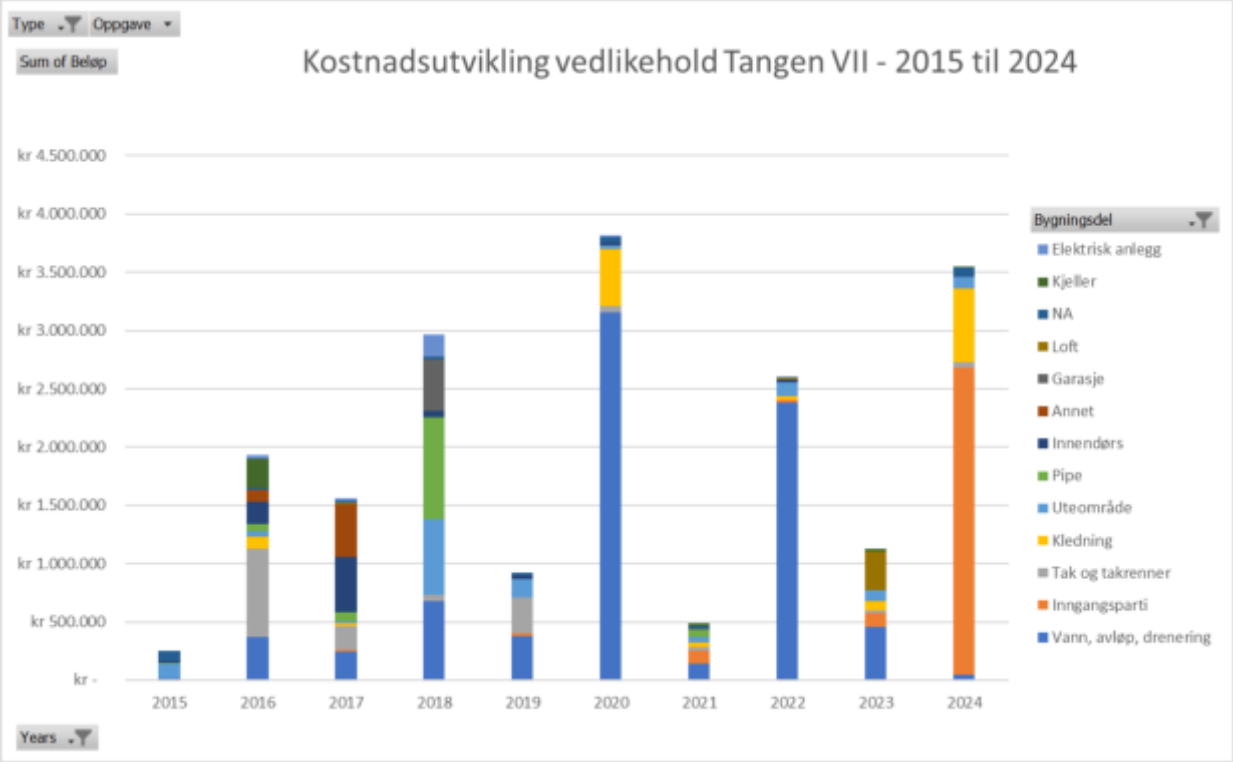


Merk at styrehonorar er inkludert fom. 2020. Tidligere år er derfor noe lavt visualisert her.

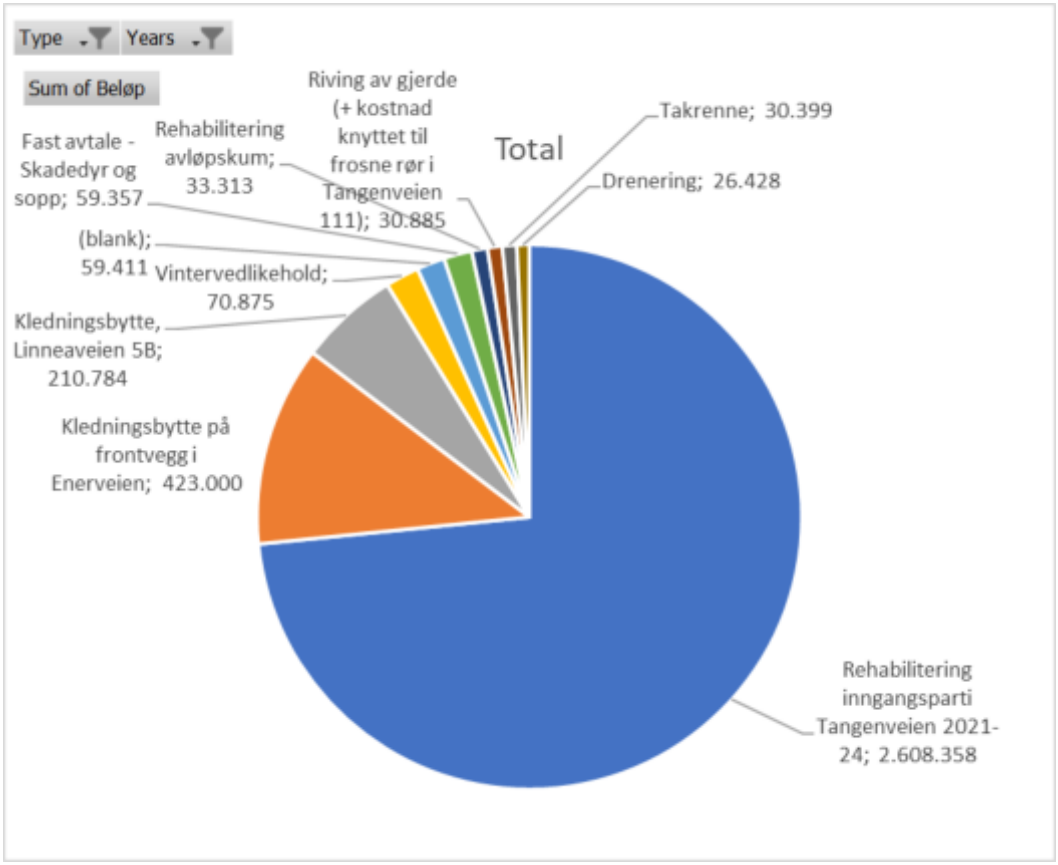
Kostnadsutvikling vedlikehold

Kostnader knyttet til vedlikehold varierer betydelig fra år til år avhengig av hvilke prosjekt som gjennomføres. 2024 er preget av rehabilitering av inngangspartiet i Tangenveien og noe medium store rehabiliteringer av ytterkledning. Avløpsnettet ble rehabilitert i 2022, og større dreneringsprosjekter ble gjennomført i 2020.

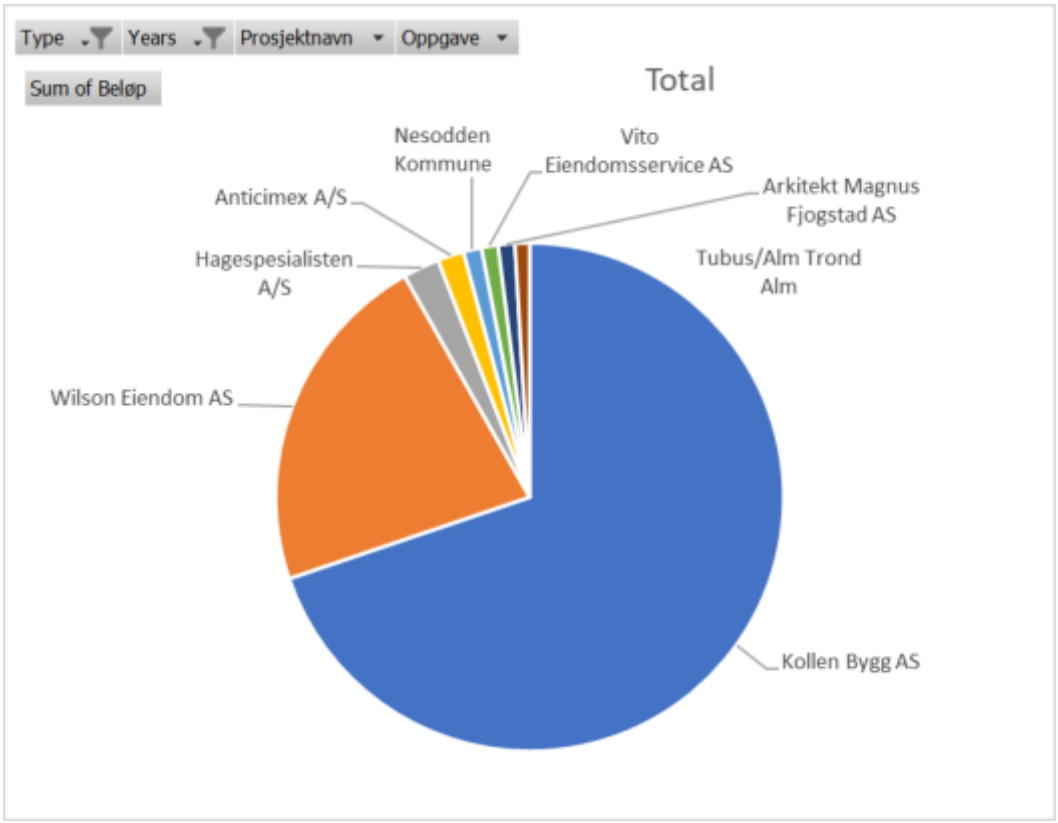
De neste 2-3 årene vil vedlikeholdskostnader øke betydelig grunnet maling/rehabilitering av tak og vegger i hele sameiet. Endelig budsjett for dette legges frem som egen sak på årsmøtet. Se siste avsnitt for foreløpig estimat.



Kakediagrammene under viser de viktigste vedlikeholdsoppgavene gjennomført i 24 fordelt på prosjekt og Leverandør.



Vedlikeholdsprosjekter Tangen VII 2024



Vedlikeholdskostnader Tangen VII 2024 fordelt på leverandør

Kostnadsestimat tak og maling 2025-2026

Merk: Dette er et foreløpig estimat som sannsynligvis vil endres noe. Styret kommer tilbake med endelig budsjett og finansieringsplan i neste årsmøte.

Oppgave	Leverandør	Pris pr enhet	Enheter	Pris ink moms	Status	Kommentar
Takvask	Martin Maler			kr 1 666 500	Tilbud	
Impregnering av tak	Martin Maler			kr 1 479 250	Tilbud	
Malerarbeid Alt 2	Martin Maler			kr 6 854 125	Tilbud	
Utskifting av skadd/råtten kledning	Wilson	kr 40 000	66	kr 3 300 000	Estimat	
Beslag piper	Wilson	kr 20 000	50	kr 1 250 000	Estimat	50 piper (må sjekkes, kan være flere)
Lufting til loft - gesims	Wilson	kr 3 000	66	kr 247 500	Estimat	
Diverse		kr 5 000	66	kr 412 500	Estimat	Skifte skadd takstein, male beslag, fikse nedløp
SUM				**kr 15 209 875**		
Pris pr enhet				kr 230 453		

Sensitivity: Internal

FULLMAKT

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

Giver av fullmakt (eier)

Fullt navn: _____(må fylles ut)

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

I boligselskap: _____ (må fylles ut)

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____(må fylles ut)

E-postadresse: _____(må fylles ut)

Telefonnummer: _____(må fylles ut)

Fødselsdato: _____(må fylles ut)

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

PROTOKOLL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Tangen VII Sameie onsdag 15.01.2025 kl. 18:30 - Tangenten, auditoriet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Susanne Slaatsveen foreslås som møteleder.

Vedtak:

Som møteleder ble valgt:

1.2 Valg av sekretær

Styret foreslår Karoline Henden som sekretær.

Vedtak:

Som sekretær ble valgt:

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Ken Ove Holter-Hanseen ble foreslått.

Vedtak:

Valgt ble: Ken Ove Holter-Hanseen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Anja og Karoline sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 39
Antall fremlagte fullmakter: 2
Totalt: 41

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Innkalling godkjennes av årsmøtet.

Vedtak:

Innkalling ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Godkjenning av saksliste.

Vedtak:

Saksliste ble godkjent.

2.

Vedlikehold 2025, 2026 og 2027

Protokoll/referat Ekstraordinært årsmøte i Tangen VII Sameie 15.1.2025

1.1: Møteleder: Susanne Slaatsveen - Valgt

1.2: Sekretær: Karoline Halden – Valgt

1.3: Eier til å undertegne protokoll - Ken Holter-Hanssen (epost: ken.holter.hanssen@gmail.com)

1.4: Opplysninger om antall møtende i protokollen:

• Fremmøtte med stemmerett: 39
Antall fremlagte fullmakter: 2

• Totalt stemmeberettigede: 41

• Underveis i møtet gikk 4 personer, men som la igjen fullmakt: 4

• Totalt stemmer: 41 (totalt innhentet 6 fullmakter)

1.5: Godkjenning av innkalling:

• Innspill/Benkeforslag: Innkallingen ble kritisert som unødvendig, med argumenter om at saken kunne vært tatt opp på ordinært årsmøte. Det ble foreslått å votering over om møtet skulle heves eller ikke.

• Styrets redegjørelse: Årsaken til at dette ble tatt som et ekstraordinært møte er at det dette ses på som en så viktig sak som trengte større utdypning enn det hadde blitt tid til på et ordinært årsmøte. Prosjektet er planlagt oppstartet 1. mai 2025, dermed vil det kunne være for lenge å vente til ordinært årsmøte som tidligst kan holdes 24.03.25 pga budsjetter og regnskap.

• Votering for å heve møtet:

• Ikke vedtatt, 3 mot 38 stemmer

1.6: Godkjenning av saksliste

• Innspill til sakslisten:
Flere innspill til sakslisten, blant annet hvorfor dette må gjøres nå, i dyre tider? Er det noe man kan vente med, eller ta noe ut av prosjektet? Flere tilbakemeldinger på feil tidspunkt for dette store prosjektet i forhold til personlig økonomi.

Forslag 1) Utsette hele prosessen i 1 år med vedtak på neste årsmøte i 2026

Forslag 2) Utsette vedtak om finansieringsplan til årsmøtet 2025, men få info om prosjektplan.
Votering over disse to forslagene; utsettelse 1 år eller gjennomføre i 2025 og ta presentasjonen nå.

• Flertall stemte for Ja til presentasjon og deretter stemme over:

1) Utsettelse av hele prosjektet 1 år eller

• 2) Utsettelse av å stemme over finansieringsforslag til årsmøte i 2025, men oppstart i 2025.

2 Presentasjon av prosjekt

• Prosjektets mål og kronologi ble presentert. Oppsummert: Prosjektet er en del av sameiets vedlikeholdsplan som gjelder for 10 år. Starte prosjektet på de byggene som er mest prekære. Prosjektet vil løpe over 3 år der to og to rekker tas om gangen. Fremgangsmåte: sette opp stillas, vaske og impregnere tak, inspisere piper og loftslufting, inspisere takstein, utbedre piper ved å kle dem i blikk ved behov, installere luftehull og regnbeskyttelse i loft ved behov, bytte skadet takstein, skrape alle vegger for maling, inspisere alle bord for råte, bytte bord med råte, male alle vegger og karmer rundt dører og vinduer. Takvask og -impregnering samt skraping og maling utføres av Martin Maler. Bytte av bord samt inspeksjon og utbedring av piper og lufting utføres i regi av Wilson.

• Prosjektets økonomi/finansieringsløsninger ble presentert.

• Finansieringsform 50/50 lånefinansiering og egeninnsats (innskudd)

• Forklaring: Her er tanken at sameiet tar opp lån på 50 % av kostnaden og sameieren går inn med innskudd tilsvarende 50 % av kostnaden. Innskuddet skjer i forkant av det året boligen skal ha vedlikehold. Felleskostnaden øker i takt med hvor mye man tar ut av lånet. En detaljert plan kommer og økning av felleskostnadene porsjoneres ut. Det var en feil i presentasjonen som ble sendt ut i forkant, men som nå er rettet med hensyn til kostander.

• Finansieringsform 100% lånefinansiering

• Forklaring: Alt lånes og tas over felleskostnadene.

• Forprosjekt med ulike tilvalg ble presentert: Tilvalg for hver boenhet: Det vil bli anledning for hver boenhet å etterisolere vegger ved innsprøyting av isolasjon. Det vil da bores hull i ytterpanel. Disse hullene tettes og males over slik at det ikke synes. Det er viktig at dette arbeidet gjøres før malingen starter. Pris på dette vil presenteres når det er klart hvor mange som ønsker å gjøre det. Det vil også bli anledning til å bytte til trelags vinduer og verandadører som tilvalg. Det blir bedre priser jo flere som går sammen.

• Innspill under presentasjonen:

• Er det ikke bedre å bytte ut takstein på alle tak heller enn å impregnere takene?

• Styrets redegjørelse: Tiltak er lagt inn slik at vi nå skal slippe å bytte tak, og på denne måten opprettholde forsikringen ved å kun vaske og impregnere taket. Innspill til dette var at noen ønsker ny takstein, mener den er for gammel og at det er bedre å bytte evt vente? Dersom vi utsetter både vask og bytte har vi ikke forsikring, så det må gjøres noe med taket nå. Konklusjon: Styret sjekker pris for bytte av takstein vs vask og impregnering.

• Egeninnsats og dugnad: Kan beboerne eventuelt bidra med å male selv?

• Styrets redegjørelse: Ved egeninnsats på maling er styret fortsatt ansvarlig for både kvalitet og HMS. Fagpersoner må hyres for å sjekke arbeidet i etterkant. Stillas og rigg må fortsatt settes opp, så det blir antakelig ikke så mye billigere. Avtalen med Martin Maler er også å gå over eventuelle bobler i malingen året etter og utbedre disse partiene etter endt arbeid.

• Kan vi ha en fargekonsulent til å sette sammen fargene?

• Styret har nedsatt en palett gruppen som legger frem en innstilling. Rekkene går sammen om å velge ut fra paletten.

• Skifte av kledning: Hvorfor ikke bytte ut alt? Er det ikke veldig dyrt å bruke Wilson til dette arbeidet?

• Styrets redegjørelse: Det hadde blitt enda dyrere å bytte all kledning - opp mot 500 000 per seksjon. Dette er ikke ønskelig. Dersom vi også skal ha fokus på bærekraft vil det være synd å bytte ut godt originalpanel mot nytt panel som er kjent for å ha dårligere kvalitet. Mange vegger er allerede byttet og det er ønskelig å fortsette å bytte panel ved behov. Grunnen til at Wilson er valgt fordi sameiet har en vedlikeholdsavtale med dem. Prisene

presentert på det ekstraordinære årsmøtet er basert på timeprisavtalen med Wilson. I og med vi ikke vet omfanget av arbeidet enda er det vanskelig å estimere fast pris. Skifte av kledning vil bli fakturert fortløpende på timer.

• Har prosjektet vært ute på anbud?

• Styrets redegjørelse: Tangen Vest hadde anbudsrunder hvor de falt på Martin Maler. Og de ble også valgt i Tangen III. Styret har valgt å gjenbruke kombinasjonen Martin Maler/Wilson Eiendom da dette var svært vellykket. Men vi går noen runder på priser og presenterer dette på årsmøtet.

• Må alt som ikke har med maling å gjøre være med nå?

• Styrets anbefaling: å ta alt samtidig da rigg/stillas er svært kostbart.

• Innspill til finansiering

• Er mulig å strekke prosjektet ut i tid så mye som mulig, øke husleien og ta opp mindre lån?

• Styrets redegjørelse: Kostnadsbildet er usikkert, men lavere rente er ventet. Og vi tar ikke opp mer lån enn vi trenger pr år og da vil også fellesutgiftene sakte øke.

• Hvorfor er det ulike priser i presentasjonen ?

• Styrets redegjørelse: USBL hadde gjort en liten regnefeil. Hver bolig er angitt med en bestemt andelsbrøk som gir en differensiering i husleie. Denne brøken ble satt da boligene ble bygget.

• Hva med avsetning til vedlikehold? Hvor har det blitt av pengene styret satte av til vedlikehold tidligere?

• Styrets redegjørelse: Denne potten ble tømt for noen år tilbake pga ekstra stor belastning på dreneringsarbeider. Men som eksempel ble Tangenveien tatt uten lånefinansiering. I praksis vil potten øke igjen over tid.

• Benkeforslag: Utsette prosjektet i 1 år, og kun ta råte. Øke husleien nå, med 1000 ,- for å øke potten for å bygge buffer.

• Motargument: Dette vil ikke være nok, samt for rigg og maleprosjekt så er det billigere totalt å ta alt nå.

3 Oversikt over finansieringsmodeller

Merk det er finansieringsmodellen som er oppe til votering.

Finansieringsforslagene å stemme over er følgende:

• Finansieringsforslag 1: Alle betaler alt per bolig og låner/ betaler dette selv

• Finansieringsforslag 2: Man kan velge å betale inn alt og samtidig som andre kan velge en av løsningene nedenfor. Denne løsningen blir meget dyr å administrere for USBL.

• Finansieringsforslag 3: Delt finansiering: halvparten ved innskudd og halvparten over fellesutgiftene.

• Finansieringsforslag 4: Alt over fellesutgiftene, lånefinansiert gjennom at Sameiet tar opp lån.

• Alternativt forslag 5: Skille ut noe fra prosjektet; for eksempel selve malearbeidet. - Avstemming/ temperaturmåling på om det var stemning for å male selv: Klart flertall for å utkontraktere malingen.

• Innspill:

• Tidspunktet for denne finansieringen med så høy husleie er ikke mulig for alle. Det kom spørsmål til hvor mange slike egeninnskudd vi skal ha, da noen har allerede byttet kledning og klare for maling. Enkelte boenheter har også malt noe selv.

• Styrets redegjørelse: Det blir en høy utgift, men den blir trinnvis. Det er krevende tider, men det er viktig med vedlikehold. Vi må stemme over flere scenarier. Kan ikke utsette, for det er bare å utsette problemene. Det er for eksempel mye råte i Enerveien. Vedlikeholdet på disse byggene kan ikke vente, men må startes i år.

• Det er ønske om en konsekvensutredning dersom man ikke tar dette maleprosjektet.

• Styrets redegjørelse: Vedrørende innspillene for å gå ut på anbudsrunder er at dette vil ta mye tid, og det blir ekstra kostnader ved å innhente slike tilbud. Problemet er også at mange kun tar maleroppdrag på ny panel, så det er færre firma å velge i. Det er fordyrende å velge noen fra Oslo området eller lengre ut i stedet for lokale entreprenører.

• Instruks til styret: Ta ut tak-vedlikehold fra prosjektet? Bytte takstein vs vask og impregnering? Det ble ikke tatt votering på tak-spørsmålet alene.

4 Voteringer

4.1 Forslag om utsettelse av prosjektet 1 år:

• Resultat: 6 stemmer for, 35 stemmer mot.

4.2 Forslag om å utsette til ordinært årsmøte 2025:

• Resultat: 16 stemmer for, 25 stemmer mot.

Begge forslagene om utsettelse falt.

4.3 Finansieringsforslag:

• Forslag 1: Full egenfinansiering per bolig.

• Resultat: 5 stemmer for, 36 stemmer mot.

• Forslag 2: Valgfri kombinasjon av egenfinansiering og felles løsning.

• Resultat: 2 stemmer for, 39 stemmer mot.

• Forslag 3: 50/50 (50 % lånefinansiering og 50 % egeninnsats).

• Resultat: Vedtatt med 27 stemmer for, 14 stemmer mot.

• Forslag 4: 100 % lånefinansiering over fellesutgifter.

• Resultat: 12 stemmer for, 29 stemmer mot.

Vedtak:
Årsmøtet godkjenner styret forslag til vedlikehold for årene 2025, 2026 og 2027.

Vedtak:

Finansieringsmodell 50/50 ble vedtatt. Styret fikk fullmakt til å justere prosjektet og innhente oppdaterte priser for det absolutt nødvendige, men med oppstart i 2025.

Protokoll ekstraordinært møte for Tangen VII Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Susanne Kathrine Edvardsen Slaatsveen (sign.)	05.03.2025
Sekretær	Karoline Sofie Teien Halden (sign.)	05.03.2025
Protokollvitne	Ken Ove Holter-Hanssen (sign.)	11.03.2025

INNKALLING
ÅRSMØTE 2024



INNKALLING 2024

Tangen VII Sameie

Onsdag 17.04.2024 kl. 18:30
Tangenten, auditoriet

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Tangen VII Sameie

Tid og sted: Onsdag 17.04.2024 kl. 18:30 - Tangenten, auditoriet

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vedlikehold 2024
- 5.2 Hva dekkes av sameiet og hva dekkes av den enkelte

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Innleid leder har hatt egen avtale på kr 10.000 pr mnd

Styrets totale godtgjørelse på kr 98.000 fordeles til styrets øvrige medlemmer.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 98.000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Vedlikehold 2024

Hovedvedlikehold for 2024 er Tangenveien prosjektet. Oppstart for prosjektet er uke 15 og er beregnet til å være ferdig i juli 2024. Styret redegjør for prosjektet under møtet.

Det nye styret skal i løpet av 2024 sett i gang et forprosjekt på skraping og maling samt vask av tak og impregnering. Styret redegjør for sine tanker på årsmøtet.

Det vil gjennomføres generelt vedlikehold i 2024 som tidligere år.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5.2 Hva dekkes av sameiet og hva dekkes av den enkelte

Styret legger frem en redegjørelse etter mange spørsmål fra beboere gjennom 2023 under vedlikeholdssaken.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Susanne Slaatsveen
Styremedlem, Hanna Devillers Schanke
Styremedlem, Turid Karlsen
Styremedlem, Karl A. Pedersen
Styremedlem, Karoline Sofie Teien Halden
Styremedlem, Kyrre Bjørkås
Styremedlem, Christina Ross
Varamedlem, Kjell Nyhuus
Varamedlem, Morten Steen

Valgkomiteens innstilling blir presentert på årsmøte.

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap	2 499 544	1 321 562
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	945 938	558 470
Tilbakefŋring av avskrivning	24 122	24 122
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-285 317	595 390
B. Endring arbeidskapital	684 743	1 177 983
C. Arbeidskapital	3 184 287	2 499 544
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omlŋpsmidler	3 693 019	2 647 385
Kortsiktiggjeld	-508 732	-147 841
C Arbeidskapital	3 184 287	2 499 544

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Tangen VII Sameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 366 153	4 361 690	4 578 000	3 377 000
Sum leieinntekt		3 366 153	4 361 690	4 578 000	3 377 000
Sum inntekt		3 366 153	4 361 690	4 578 000	3 377 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	28 764	27 777	27 072	29 610
Styrehonorar	2	204 000	197 000	192 000	218 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	24 122	24 122	24 000	24 000
Driftskostnad					
Energikostnad		11 100	16 561	23 000	15 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	125 963	145 516	141 000	154 000
Kommunale avgifter/renovasjon		8 100	0	0	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	7 099	14 023	7 000	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	0	1 617	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	966 949	2 561 205	3 566 000	2 484 001
Revisjonshonorar		6 903	6 459	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar		134 861	131 060	134 000	142 000
Andre honorar		122 263	7 219	2 000	2 000
Kontorkostnad		0	0	1 500	0
TV/bredb³ nd		364 558	307 096	471 000	517 000
Forsikringer		413 702	345 907	414 000	517 000
Andre kostnader		8 992	7 212	11 000	14 000
Sum kostnad		2 427 376	3 792 774	5 020 572	4 131 611
Driftsresultat		938 777	568 916	-442 572	-754 611
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		87 808	24 821	0	0
Rentekostnad		80 647	35 267	120 000	72 033
Netto finansposter		-7 161	10 446	120 000	72 033
Årsresultat		945 938	558 470	-562 572	-826 644
Overført sameiekapital		945 938	558 470	0	0
SUM OVERFØRINGER		945 938	558 470	0	0

Balanse 2023 Tangen VII Sameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre fellesanlegg	3	49 177	73 300
Sum anleggsmidler		49 177	73 300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		16 886	15 177
Kundefordringer		10 000	3 811
Andre kortsiktige fordringer		299	13 005
Forskuddsbetalte kostnader		271 535	236 031
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		3 394 300	2 379 361
Sum omløpsmidler		3 693 019	2 647 385
SUM EIENDELER		3 742 197	2 720 684

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 003 782	1 057 844
Sum opptjent egenkapital		2 003 782	1 057 844
Sum egenkapital	8	2 003 782	1 057 844
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	1 229 683	1 515 000
Sum langsiktig gjeld		1 229 683	1 515 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 001	3 965
Leverandørgjeld		487 498	115 633
Skyldig off. myndigheter		5 670	4 697
Påløpne renter		677	11 767
Annen kortsiktig gjeld		10 885	11 779
Sum kortsiktig gjeld		508 732	147 841
Sum gjeld		1 738 415	1 662 841
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 742 197	2 720 684

Sted:_____ Dato:_____

Susanne Slaatsveen
Styreleder

Turid Karlsen
Styremedlem

Karl A. Pedersen
Styremedlem

Christina Ross
Styremedlem

Kyrre Bjørkås
Styremedlem

Hanna Devillers Schanke
Styremedlem

Karoline Sofie Teien Halden
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/ tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 400 096	2 700 360
3609 Leie parkering	128 289	117 180
3610 Sameieinnbetalinger	0	1 500 002
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	475 992	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	75 432	16 444
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	286 344	27 704
Sum	3 366 153	4 361 690

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	28 764	27 777
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	204 000	197 000
Sum	232 764	224 777

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Ballplass	Huskestativ
Anskaffelseskost pr.01.01 :	172 125	69 100
¡ rets tilgang :	0	0
¡ rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	172 125	69 100
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	156 346	35 701
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 779	33 399
¡ rets avskrivninger :	17 212	6 910
Anskaffelses³r :	2014	2018
Antatt levetid i ³r :	10	10

Sameiet best³r av 66 seksjoner. Eiendommer er oppført p³ g.nr 2, b.nr 1025 i Nesodden kommune. Eiertomt p³ 39 188,70 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP587397

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6362 Skadedyrutryddelse	32 380	29 935
6391 Snŋm³king/strŋing/feiing	46 575	49 813
6392 Containerleie/tŋmming	47 008	51 031
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	14 738
Sum	125 963	145 516

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	7 099	14 023
Sum	7 099	14 023

Note 6 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktŋy og redskaper	0	1 348
6550 LyspŊrer, lysrŋr, sikringer o.l.	0	269
Sum	0	1 617

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	476 613	2 405 364
6602 Vedlikehold VVS	71 246	48 371
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³de	31 608	66 408
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	37 273	36 728
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	15 501	2 884
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	16 011	1 450
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	18 300	0
6650 P³kostning / Rehabilitering / Investering	290 398	0
Sum	966 949	2 561 205

Konto 6650 gjelder blikkenslagerarbeid med takhatter

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	1 057 844	945 938	2 003 782
Sum opptjent egenkapital	1 057 844	945 938	2 003 782
Sum egenkapital	1 057 844	945 938	2 003 782

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
L³nenummer:	16366275103
L³netype:	Annuitet
Opptaks³r:	2022
Rentesats:	6.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2027
Opprinnelig l³nebelnp:	1 515 000
L³nesaldo 01.01:	1 515 000
Avdrag i perioden:	285 317
L³nesaldo 31.12:	1 229 683

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 16366275103	6	21 169	127 014
	6	19 848	119 088
	10	18 747	187 470
	44	18 093	796 092

Resultat og balanse med noter for Tangen VII Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tangen VII Sameie

Styreleder	Susanne Slaatsveen (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Kyrre Bjørkås (sign.)	17.03.2024
Styremedlem	Turid Karlsen (sign.)	17.03.2024
Styremedlem	Karl A. Pedersen (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Hanna Devillers Schanke (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Karoline Sofie Teien Halden (sign.)	15.03.2024
Styremedlem	Christina Ross (sign.)	17.03.2024

KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Tangen VII Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Tangen VII Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: EP608-QB7E0-402OE-OUF1K-VON6W-A16OD

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: EP608-QB7E0-402OE-OUF1K-VON6W-A16OD

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-20 12:27:40 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EP608-QB7E0-402OE-OUF1K-VON6W-A16OD

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Tangen VII Sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Susanne Slaatsveen
Styremedlem, Hanna Devillers Schanke
Styremedlem, Turid Karlsen
Styremedlem, Karl A. Pedersen
Styremedlem, Karoline Sofie Teien Halden
Styremedlem, Kyrre Bjørkås
Styremedlem, Christina Ross
Varamedlem, Kjell Nyhuus
Varamedlem, Morten Steen

Styret i Tangen VII Sameie består av 5 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Tangen VII Sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Tangen VII Sameie ligger i Nesodden kommune, og har organisasjonsnummer 977076994
Tangen VII Sameie består av 66 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Tangen VII Sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587397. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Tangen VII Sameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

Egenkontroll av lekeplassen

Årlig kontroll av lekeplassen (Eksternt tilsyn) Utført april 2023. Ny kontroll april 2024.

Egenkontroll fellesareal utført 2023 og 2024. Fri ferdsel må sjekkes til sikringsboks i to garasjer i Tangenveien så er den ferdig for vår 24.

Årlig risikovurdering for Tangen VII sameie.

Sendt ut informasjon til beboere om:

Brannsikring i egen bolig. Egenkontrollskjema.

Forebygge skader på egen bolig. Egenkontrollskjema.

Styrets arbeid

Styrets beretning 2023/2024

Årsmelding Tangen VII Sameie

Det er gjennomført 5 styremøte i perioden. Styret har bestått av Susanne Slaatsveen som leder, Christina Ross som nestleder, Karl Pedersen som vedlikeholds ansvarlig, Turid Karlsen som HMS ansvarlig, Karoline Halden som byggesaksansvarlig, Kyrre Bjørkås som lekeplassansvarlig/dugnad og Kjell Nyhuus som dugnadsansvarlig. I perioden trakk Hanna og Morten seg. Styret valgte å ikke erstatte Hanna og Morten og Kjell trådte inn som ordinært styremedlem.

Styret har jobbet med følgende saker:

Prosjekt Tangenveien:

Det ble nedsatt en arbeidsgruppe (Susanne, Kyrre og Kjell) som utredet leverandører. Susanne meldte seg inhabil da hennes mann var en av leverandørene under Wilson Eiendom. Styret valgte Kollen Bygg som leverandør da de leverte et lavere anbud. Susanne ble engasjert som byggeleder. Det viste seg at vi ikke hadde tilstrekkelige tegninger på boligene som kunne brukes når vi måtte søke kommunen for å bygge. Vi engasjerte Arkitekt Magnus Fjogstad til å utarbeide tegninger samt søke kommunen. Det har vært en god prosess med arkitekt og leverandør. Byggestart er satt til uke 15.

Styret diskuterte finansiering av prosjektet og foreløpig er det god økonomi i sameiet og styret ser ikke noe behov for opplåning på nåværende tidspunkt.

Strømpetrekking:

Det har vært et stort arbeid som ble gjennomført i 2022 og i overgangen til 2023. Alt arbeid er nå utført og sluttrapporten fra TT teknikk er kommet. All honnør til Karl som har vært ansvarlig i denne prosessen.

Loftsjekk:

Styret satte i gang en rapport om å sjekke alle loft for bedre lufting samt nye takhetter i møne der dette manglet. Rapporten viste at det måtte gjøres en del tiltak. Wilson Eiendom ble engasjert og arbeidet er utført. Gjenstående arbeid med lufting i gesims utsettes til det er avklart malearbeid i sameiet.

Det er gjennomført følgende generelt vedlikehold:

Råte i kledning, maling etter skifte av kledning, bytte av kjellerdør, drenering; oppgraving, bortkjøring av masser, legge drensrør og drenerende masser, omkobling av strøm, bytte av stoppekraner og råteskade i bunnstokk i en bolig.

Drenering/overvann pga store nedbørsmengder:

Etter flere omfattende omganger med nedbør har sameiet har 8 flomskadesaker hvor forsikringen har vært inne i bildet. I tillegg har det vært behov for service på to pumper som ikke har greid å ta unna. Styret har engasjert Tubus AS for å se på overvannsproblematikken i sameiet. Dette samkjøres nå med alle sameier fra Tangentoppen og ned til Granholt og Nesodden Kommune. Saken blir en viktig sak for det nye styret.

Måking og feiing av veier:

Det ble inngått ny avtale for måking og feiing av veier med Hagespesialisten etter at tidligere avtale ble avviklet pga flytting. Det ble behov for å kutte vekk grener før

oppstart av måking.

Telia avtalen:

Det har vært stor misnøye med ny avtale med Telia. Styreleder har hatt omfattende dialog med teknisk direktør og underleverandør. Etter omfattende press om heving av avtalen, ble feilen avdekket i en koblingsboks som stod på Oksval I sameie. Vi har store krediteringer av våre fakturaer til Telia.

Dugnader:

Det ble gjennomført vårrydding i sameiet som tidligere. I tillegg er det gjennomført dugnad med rydding av buskas i akebakken og på lekeplassen.

Det er sendt ut egen brukerundersøkelse om lekeplassen. Svarene i rapporten gir grunnlag for eventuelt å søke milder av styret til andre aktiviteter.

Hva dekkes av sameiet og hva dekkes av den enkelte:

Styret har diskutert tema, da det har kommet mange forespørsler under flommen. Tema blir en egen redegjørelse på årsmøtet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.03.2024

VEDTEKTER

FOR

TANGEN VII SAMEIE

Gnr. 2, bnr. 1025, i Nesodden kommune, er i medhold av lov av 4. mars 1983 nr. 7 oppdelt i eierseksjoner. For dette sameiet gjelder følgende vedtekter:

§ 1 Sameiets navn

Sameiets navn er Tangen VII sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 11.04.1986.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 66 boligseksjoner på eiendommen gnr. 2, bnr. 1025 i Nesodden kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

Seksjonenes størrelse fastsettes i brøk med hele tall i teller og nevner. Nevneren skal være det samme tall i alle brøkene og forutsettes endret når oppdeling av en seksjon gjør det nødvendig. Sameiebrøken er:

82/5478	- antall enheter	44
85/5478	- antall enheter	10
90/5478	- antall enheter	6
96/5478	- antall enheter	5

Endring av sameiebrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de seksjonseiere som berøres av endringen.

§ 3 Sameiets formål

Sameiet skal ha til formål å ivareta og samordne medlemmenes felles interesser i egenskap av seksjonseiere og sørge for vedlikehold av fellesareal og felles innretninger for øvrig**.**

§ 4 Eierskifte av sameieandeler

Ethvert eierskifte av eierseksjon skal tinglyses. Tidligere eier er ansvarlig for alle kostnader fram til eierskiftet er dagbokført.

Både overdrager og erverver er pliktig til å gi skriftlig melding til Tangen VII sameie v/ forretningsfører om ethvert eierskifte med dato for overgangen.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

De øvrige seksjonseiere har ikke forkjøpsrett.

§ 5 Rettslig disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Leietaker skal ikke godkjennes av styret i sameiet, men sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner.

§ 6 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

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

Bruksenheten og fellesarealene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Bruksenheten må ikke stå ubebodd i mer enn 6 måneder uten styrets tillatelse.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 7 Vedlikehold

7-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, herunder også vinduer, ytterdører og søppelstativ og annet som er knyttet til seksjonen.

(3) Vedlikeholdet omfatter også vedlikehold, reparasjon og utskifting av egne påbygg og utearealer som den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til. Vedlikeholdet av rom eller utearealer som i hovedsak bare nyttes av noen seksjonseiere påhviler disse i fellesskap.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for

den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også maling av utvendige vindskier, vinduslister og karmer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, utvendige sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Sameiets styre kan tilby seksjonseierne å utføre det ytre vedlikeholdet i den grad det anses håndverksmessig forsvarlig, mot at seksjonseierne som utfører slikt vedlikehold får en reduksjon i fellesutgiftene som omtrent tilsvarer sameiets besparelse.

§ 6 Endringer av bygning eller tomt

§ 6-1 Endringer

(1) En seksjonseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten sameiets skriftlige forhåndssamtykke, jfr. eierseksjonsloven § 49. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig så som terrasser, verandaer, paraboler eller andre antenner, varmepumper og leskjermer mv.

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av årsmøtet, med mindre årsmøtet i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt.

(3) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr. eierseksjonsloven § 26.

§ 6-2 Vilkår

(1) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

(1.1) Sameiet er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger mv. (heretter kalt tiltaket) som seksjonseier etter samtykke har fått satt opp på sameiets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.

(1.2) Seksjonseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Seksjonseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

(1.3) Seksjonseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.

(1.4) Samtykket omfatter kun oppføring/endring i henhold til fremlagte tegninger.

(1.5) Når en seksjonseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke, får seksjonseieren fullmakt fra sameiet til på egen kostnad å søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser.

Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.

I den grad seksjonseieren eller sameiet mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektrisitetsverk mv. i anledning utførte arbeider, må seksjonseieren rette seg etter disse også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.

(1.6) Arbeidene betales av seksjonseieren.

(1.7) Alle direkte utgifter som sameiet får som et resultat av arbeidet, herunder økte kostnader til husforsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatt, betales av seksjonseieren.

(1.8) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter seksjonseieren seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusive utskiftning og modernisering av tiltaket.

(1.9) Seksjonseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeidene. Seksjonseier må erstatte all skade, herunder skade på sameiets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av seksjonseieren, hans husstand, leietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til sameiet.

(1.10) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

Seksjonseier er kjent med at sameiet til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte sameiets fellesareal eller midlertidig bruksareal, jfr. vedtektenes §§ 7 og 8 for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Seksjonseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av årsmøtet og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

Seksjonseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning sameiets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider må seksjonseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønskelig.

(1.11) Seksjonseieren forplikter seg til gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra seksjonen til.

(2) Årsmøtet kan fastsette tilleggsvilkår.

§ 6-3 Gjennomførte forandringer

(1) Alle forandringer som seksjonseier eller tidligere seksjonseiere har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten sameiets samtykke, er utført på seksjonseierens ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

(2) Ved gjennomføringen av slike arbeider har seksjonseieren overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

(3) For øvrig gjelder vilkårene fastsatt i § 6-2

§ 7 Midlertidig enerett til bygningsmessige fellesarealer

(1) Seksjonseierne er gitt midlertidig eksklusiv enerett i tretti år til bygningsmessige arealer mv, jfr. lov om eierseksjoner § 25 femte ledd.

(2) Felles kjellerrom (inn-/utgang) skal ha nødvendig areal og funksjon som felles rømningsveier for de aktuelle boenhetene. Likedan skal det være fri adkomst til feierluke, pipe og blindkjeller.

Det må ikke gjøres tiltak på loft som hindrer luftsirkulasjon langs sidevegg og gjennom gavler.

Kostnader som påløper grunnet manglende tilgang, og/eller manglende luftsirkulasjon på loft, må dekkes av seksjonseier iht. § 6-3.

§ 8 Uteareal

§ 8-1 Fellesareal

Alle uteareal så som veier, parkeringsplasser, lekeplasser og alle oppholdsarealer ute er å anse som fellesarealer.

§ 8-2 Midlertidig enerett

(1) Seksjonseierne har en midlertidig enerett til bruk av et nærmere angitt, avgrenset felt av sameiets fellesareal som i dag nyttes som boligens eksklusive hageareal i tretti år, jf. esl. § 25 femte ledd. Den midlertidige eneretten er begrenset av vei/gangvei, friarealer og naturlig skille mot tilliggende seksjon.

Friarealene fremgår av kart datert 26. mars 2012.

(2) Veier, gangveier og stier på området omfattes ikke av den midlertidige eneretten.

§ 8-3 Rett til bruk

(1) Arealet må kun benyttes som hage/uteareal.

(2) Arealet må ikke brukes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Seksjonseieren har ikke rett til å benytte arealet til å påbygge egen bolig eller til oppsett av innretninger uten sameiets skriftlige forhåndssamtykke, jfr. § 6.

(4) Den midlertidige eneretten er knyttet til seksjonen og kan ikke skilles fra denne.

(5) Salg eller utleie av bruksrettigheten kan bare gjøres sammen med salg eller utleie av den seksjon bruksrettigheten er knyttet til.

§ 8-4 Sameiets og andre seksjonseieres rett til bruk
(1) Sameiet og øvrige seksjonseiere har rett til uhindret adkomst over areal en seksjonseier har bruksrett til, for utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig.

(2) Sameiet og øvrige seksjonseiere har rett til fri ferdsel på veier, ganger og stier over området.

(3) Sameiet og øvrige seksjonseiere har rett til kortvarig bruk av slikt areal for lagring av materialer ved utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig og for deponering av snø.

§ 9 Garasjer
Garasjer på sameiets område er fellesareal, og forvaltes av styret på sameiets vegne. Garasjene kan leies ut til seksjonseierne i sameiet. Garasjeplass tildeles som hovedregel etter ansiennitet. Sameiets leiekontrakt for leie av garasjeplasser skal benyttes. Blir en garasje i Tangenveien 101 -119 ledig har seksjonseiere der førsteretten til å inngå leiekontrakt. Alle seksjoner har rett til å leie en garasje. Hvis det ikke er søkere til ledig garasje, kan hver seksjon leie inntil 2 garasjer. Leiekontrakt for garasjeplass nr. 2 sies opp av styret med 3 mnd. varsel hvis seksjonseier uten garasje ønsker å inngå leiekontrakt. Leie av garasje nr. 2 på samme betingelser som nr. 1.

Utleie av garasjer kan bare skje til seksjonseiere i Tangen VII sameie. Framleie er ikke tillatt uten styrets tillatelse. Ved oppføring av egen garasje eller carport mister seksjonseier retten til å leie garasje.

Når det ikke er søkere til ledig garasje likestilles disse seksjonseiere med de øvrige når det gjelder tildeling, (d.v.s. når de øvrige tilbys leie av garasjeplass nr.2).

Bytte av garasje mellom sameiets garasjeanlegg i Tangenveien og Linneaveien er ikke tillatt uten at de angjeldende garasjer på forhånd er utlyst ledige ved rundskriv til alle seksjonseiere. Innbyrdes bytte av garasjeplass i anlegget i Tangenveien kan dog avtales mellom to eller flere leietagere uten at disse garasjer utlyses som ledige.

Garasjeleien betales pr. mnd. sammen med fellesutgiftene. Ved inngåelse av leiekontrakt betales et depositum tilsvarende 3 mndrs. leie. Sameiet svarer ikke renter av beløpet.

Strømnettet i garasjeanleggene er kun dimensjonert for det antall lyspærer som er installert. All form for tilkobling til dette nettet er forbudt og kan føre til oppsigelser av leiekontraktene.

§ 10 Omsetning og utleie av eksklusive bruksrettigheter
Eksklusive bruksrettigheter er knyttet til seksjonen og kan ikke skilles fra disse. Salg eller utleie av bruksrettighetene kan bare gjøres sammen med salg eller utleie av den seksjonen bruksrettigheten er knyttet til.

§ 11 Bruksrett til tilbygg/påbygg og lign.

Ved oppføring av tilbygg/påbygg og lign., herunder garasje og carport på tomtearealet som seksjonseiere er gitt eksklusive bruksrett til, utvides bruksretten til også å omfatte nye bygningsmessige arealer under forutsetning av at oppførelsen har skjedd i henhold til vedtektenes § 6. Økte kostnader til f.eks. husforsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatt på grunn av ovennevnte tiltak, blir å dekke av seksjonseier.

§ 12 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

12-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

12-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(2) Årsmøtet har vedtatt avsetning av midler øremerket til følgende fremtidige vedlikeholdsprosjekter:

1) Rehabilitering av vann og avløpsrør
2) Skifte av kledning og etterisolering
3) Skifte/rehabilitering av tak

Styret gis fullmakt til å opprette fond til slik avsetning/oppsparing. Fullmakten er gyldig i 2 (to) år fra vedtaksdato.

12-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

12-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

§ 13 Ettersyn m.v. (eierseksjonsloven § 33)

Den styret gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige seksjonseiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

§ 14 Seksjonseiernes mislighold (eierseksjonsloven § 38)

14-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

14-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

14-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 15 Årsmøtet

15-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

15-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

15-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 15-2 (1).

15-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

15-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

15-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

15-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

15-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

15-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

15-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

15-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 12.

15-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 16 Styret og dets vedtak

16-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal minimum 4 og inntil 6 styremedlemmer samt 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt og for ett år.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Første gang velges 2 styremedlemmer for 2 år og 2 for ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Styret velger selv nestleder og sekretær.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

16-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

16-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

16-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

16-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

16-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

§ 17 Regnskap og revisjon (eierseksjonsloven § 64 og 65)
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§ 18 Seksjonseiernes plikter i egenskap av beboere

Seksjonseierne plikter å etterleve sameiets vedtekter og ordensregler samt de beslutninger som til enhver tid fattes av styret og i årsmøter. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for enhver handling og unnlatelse fra personer i dennes husstand eller gjester. Det samme gjelder leietakere eller andre som bebor leiligheten.

§ 19 Sikring av drensrør bak Linneaveien 13 a, b og c

Etter drenering i 2020 skal det ikke graves dypere enn 40 cm. ned i bakken bak og ved siden av enhetene Linneaveien 13 A, 13 B og 13 C, som grenser til sør og vest. Det er kun tillatt med håndgraving. Dersom det må graves dypere og/eller med maskin skal dette gjøres av autorisert personell.

§ 20 Fullmakter

Årsmøtet kan ikke gi styret fullmakt til å godkjenne tilbygg, eller større fasadeendringer, herunder pergola. Årsmøtet kan gi styret fullmakt til mindre fasadeendringer og innretninger, så som utskiftning av vinduer, oppsetting av gjerder og plattinger, m.m.

Fullmakter gitt av årsmøtet skal inneholde sluttdato. Fullmakter kan ikke gis for mer enn inntil 4 år av gangen.

§ 21 Vedtektenes rekkevidde

Nærværende vedtekter er å anse som heftelse hvilende på de respektive eierseksjoner og skal derfor binde både nåværende og fremtidige seksjonseiere.

§ 22 Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Vedtektene ble vedtatt endret på årsmøtet i TANGEN VII SAMEIE
den 28. april 1999, den 4.mai 2000, den 25.april 2002, den 5.mai 2004, den 27.april 2005, den 12. april 2007, den 23. april 2009, den 24. april 2012, 24.april 2013, 23.10.2020, 07.05.2021
Tidligere versjon datert 26/4-94.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Tangen VII Sameie Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 17.04.2024 kl. 18:30 - Tangenten, auditoriet

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Tangen VII Sameie onsdag 17.04.2024 kl. 18:30 - Tangenten, auditoriet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Susanne Slaatsveen foreslås som møteleder.

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Susanne Slaatsveen

1.2 Valg av sekretær

Nestleder Christina Ross foreslås som sekretær.

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Christina Ljosåk Ross

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgkomiteen foreslås til å undertegne protokollen.

Vedtak:

Per Håkon Enoksen og Truls Daae Starheim ble valgt.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Tellekorps og kontrollsjekke deltagere: Kjell og Turid

Møteleder sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Vedtak:

21 med stemmerett. Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkalling ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Saksliste ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Innleid leder har hatt egen avtale på kr 10.000 pr mnd.

Styrets totale godtgjørelse på kr 98.000 fordeles til styrets øvrige medlemmer.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 192 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedlikehold 2024

Hovedvedlikehold for 2024 er Tangenveien prosjektet. Oppstart for prosjektet er uke 15 og er beregnet til å være ferdig i juli 2024. Styret redegjør for prosjektet under møtet.

Det nye styret skal i løpet av 2024 sett i gang et forprosjekt på skraping og maling samt vask av tak og impregnering. Styret redegjør for sine tanker på årsmøtet.

Det vil gjennomføres generelt vedlikehold i 2024 som tidligere år.

Vedtak:
Tas til orientering.

5.2 Hva dekkes av sameiet og hva dekkes av den enkelte

Styret legger frem en redegjørelse etter mange spørsmål fra beboere gjennom 2023 under vedlikeholdssaken.

Vedtak:
Styret sender ut vedtektene og presentasjonen som er vist under årsmøtet. Tas til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Susanne Slaatsveen for 1 år (2024-2025)

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Karoline Teien Halden for 2 år (2024-2026)

Valgt ble: Karl A. Pedersen for 2 år (2024-2026)

I tillegg fortsetter:

Styremedlem: Christina Ljosåk Ross (2023-2025)

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Kjell Nyhus for 2 år (2024-2025)

Valgt ble: Anja Sandtrø for 2 år (2024-2025)

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Ingen forslag på valgkomite.

Protokoll for Tangen VII Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Susanne Slaatsveen (sign.)	18.04.2024
Sekretær	Christina Ross (sign.)	18.04.2024
Protokollvitne	Per Håkon Enoksen (sign.)	18.04.2024
Protokollvitne	Truls Daae Starheim (sign.)	22.04.2024

OVERSIKT - KAPITALINNKALLING OG LÅNEOPPTAK

Adresse utføres i 2025	Kapitalinnskudd 1/3 hvert år. Innbetales juli 2025	Sameiet tar opp lån i oktober samt refinansierer dagens lån 2025	Økning fra oktober Renter/mnd	Økning fra oktober Avdrag/mnd	Økning fra oktober Økning pr måned
Enerveien 2 E	32 708	56 378	331	337	668
Enerveien 2 D	32 708	56 378	331	337	668
Enerveien 2 C	32 708	56 378	331	337	668
Enerveien 2 B	32 708	56 378	331	337	668
Enerveien 2 A	32 708	56 378	331	337	668
Linneaveien 13 H	27 956	48 188	283	288	571
Linneaveien 13 G	27 956	48 188	283	288	571
Linneaveien 13 F	27 956	48 188	283	288	571
Linneaveien 13 E	27 956	48 188	283	288	571
Linneaveien 13 D	27 956	48 188	283	288	571
Linneaveien 13 C	27 956	48 188	283	288	571
Linneaveien 13 B	27 956	48 188	283	288	571
Linneaveien 13 A	27 956	48 188	283	288	571
Linneaveien 11 A	27 956	48 188	283	288	571
Linneaveien 11 B	27 956	48 188	283	288	571
Linneaveien 9 A	27 956	48 188	283	288	571
Linneaveien 9 B	27 956	48 188	283	288	571
Linneaveien 7 A	27 956	48 188	283	288	571
Linneaveien 7 B	27 956	48 188	283	288	571
Linneaveien 5 A	27 956	48 188	283	288	571
Linneaveien 5 B	27 956	48 188	283	288	571
Fiolveien 15 A	30 667	52 860	311	316	627
Fiolveien 15 B	30 667	52 860	311	316	627
Fiolveien 13 A	30 667	52 860	311	316	627
Fiolveien 13 B	30 667	52 860	311	316	627
Linneaveien 28 D	27 956	48 188	283	288	571
Linneaveien 28 C	27 956	48 188	283	288	571
Linneaveien 28 B	27 956	48 188	283	288	571
Linneaveien 28 A	27 956	48 188	283	288	571
Linneaveien 26 D	27 956	48 188	283	288	571
Linneaveien 26 C	27 956	48 188	283	288	571
Linneaveien 26 B	27 956	48 188	283	288	571
Linneaveien 26 A	27 956	48 188	283	288	571
Linneaveien 24 F	27 956	48 188	283	288	571
Linneaveien 24 E	27 956	48 188	283	288	571
Linneaveien 24 D	27 956	48 188	283	288	571
Linneaveien 24 C	27 956	48 188	283	288	571
Linneaveien 24 B	27 956	48 188	283	288	571
Linneaveien 24 A	27 956	48 188	283	288	571
Tangenveien 123	30 667	52 860	311	316	627
Tangenveien 121	30 667	52 860	311	316	627
Tangenveien 119	28 966	49 929	293	299	592
Tangenveien 117	28 966	49 929	293	299	592
Tangenveien 115	28 966	49 929	293	299	592
Tangenveien 113	28 966	49 929	293	299	592
Tangenveien 111	28 966	49 929	293	299	592
Tangenveien 109	28 966	49 929	293	299	592
Tangenveien 107	28 966	49 929	293	299	592
Tangenveien 105	28 966	49 929	293	299	592
Tangenveien 103	28 966	49 929	293	299	592
Tangenveien 101	28 966	49 929	293	299	592
Fiolveien 16 B	27 956	48 188	283	288	571
Fiolveien 16 A	27 956	48 188	283	288	571
Linneaveien 14 A	27 956	48 188	283	288	571
Linneaveien 14 B	27 956	48 188	283	288	571
Linneaveien 12 A	27 956	48 188	283	288	571
Linneaveien 12 B	27 956	48 188	283	288	571
Linneaveien 22 A	27 956	48 188	283	288	571
Linneaveien 22 B	27 956	48 188	283	288	571
Linneaveien 20 A	27 956	48 188	283	288	571
Linneaveien 20 B	27 956	48 188	283	288	571
Linneaveien 18 B	27 956	48 188	283	288	571
Linneaveien 18 A	27 956	48 188	283	288	571
Linneaveien 16 B	27 956	48 188	283	288	571
Linneaveien 16 A	27 956	48 188	283	288	571
Enerveien 2 A	32 708	56 378	331	337	668
	1 900 000	3 275 000	19 238	19 581	38 818
			230 852	234 968	

Adresse utøres i 2026	Fordelingsnøkkel	Kapitalinnskudd 1/3 hvert år. Innbetales juli 2026	Sameiet tar opp lån samt refinansierer dagens lån 2026	Økning fra oktober Renter/mnd	Økning fra oktober Avdrag/mnd	Økning pr måned
Enerveien 2 E	36 924	32 708	95 370	552	570	1 123
Enerveien 2 D	36 924	32 708	95 370	552	570	1 123
Enerveien 2 C	36 924	32 708	95 370	552	570	1 123
Enerveien 2 B	36 924	32 708	95 370	552	570	1 123
Enerveien 2 A	36 924	32 708	95 370	552	570	1 123
Linneaveien 13 H	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Linneaveien 13 G	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Linneaveien 13 F	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Linneaveien 13 E	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Linneaveien 13 D	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Linneaveien 13 C	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Linneaveien 13 B	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Linneaveien 13 A	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Linneaveien 11 A	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Linneaveien 11 B	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Linneaveien 9 A	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Linneaveien 9 B	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Linneaveien 7 A	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Linneaveien 7 B	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Linneaveien 5 A	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Linneaveien 5 B	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Fiolveien 15 A	34 620	30 667	89 419	518	535	1 053
Fiolveien 15 B	34 620	30 667	89 419	518	535	1 053
Fiolveien 13 A	34 620	30 667	89 419	518	535	1 053
Fiolveien 13 B	34 620	30 667	89 419	518	535	1 053
Linneaveien 28 D	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Linneaveien 28 C	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Linneaveien 28 B	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Linneaveien 28 A	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Linneaveien 26 D	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Linneaveien 26 C	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Linneaveien 26 B	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Linneaveien 26 A	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Linneaveien 24 F	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Linneaveien 24 E	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Linneaveien 24 D	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Linneaveien 24 C	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Linneaveien 24 B	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Linneaveien 24 A	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Tangenveien 123	34 620	30 667	89 419	518	535	1 053
Tangenveien 121	34 620	30 667	89 419	518	535	1 053
Tangenveien 119	32 700	28 966	84 460	489	505	994
Tangenveien 117	32 700	28 966	84 460	489	505	994
Tangenveien 115	32 700	28 966	84 460	489	505	994
Tangenveien 113	32 700	28 966	84 460	489	505	994
Tangenveien 111	32 700	28 966	84 460	489	505	994
Tangenveien 109	32 700	28 966	84 460	489	505	994
Tangenveien 107	32 700	28 966	84 460	489	505	994
Tangenveien 105	32 700	28 966	84 460	489	505	994
Tangenveien 103	32 700	28 966	84 460	489	505	994
Tangenveien 101	32 700	28 966	84 460	489	505	994
Fiolveien 16 B	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Fiolveien 16 A	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Linneaveien 14 A	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Linneaveien 14 B	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Linneaveien 12 A	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Linneaveien 12 B	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Linneaveien 22 A	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Linneaveien 22 B	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Linneaveien 20 A	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Linneaveien 20 B	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Linneaveien 18 B	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Linneaveien 18 A	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Linneaveien 16 B	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Linneaveien 16 A	31 560	27 956	81 516	472	487	960
Enerveien 2 A	36 924	32 708	95 370	552	570	1 123
	2 144 904	1 900 000	5 540 032	32 094	33 123	65 217
		-		385 129	397 475	

Adresse utføres i 2027	Fordelingsnøkkel	Kapitalinnskudd 1/3 hvert år. Innbetales juli 2027	Sameiet tar opp lån samt refinansierer dagens lån 2027	Økning fra oktober Renter/mnd	Økning fra oktober Avdrag/mnd	Økning pr måned
Enerveien 2 E	36 924	32 708	131 555	758	787	1 544
Enerveien 2 D	36 924	32 708	131 555	758	787	1 544
Enerveien 2 C	36 924	32 708	131 555	758	787	1 544
Enerveien 2 B	36 924	32 708	131 555	758	787	1 544
Enerveien 2 A	36 924	32 708	131 555	758	787	1 544
Linneaveien 13 H	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Linneaveien 13 G	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Linneaveien 13 F	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Linneaveien 13 E	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Linneaveien 13 D	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Linneaveien 13 C	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Linneaveien 13 B	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Linneaveien 13 A	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Linneaveien 11 A	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Linneaveien 11 B	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Linneaveien 9 A	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Linneaveien 9 B	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Linneaveien 7 A	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Linneaveien 7 B	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Linneaveien 5 A	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Linneaveien 5 B	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Fiolveien 15 A	34 620	30 667	123 346	711	737	1 448
Fiolveien 15 B	34 620	30 667	123 346	711	737	1 448
Fiolveien 13 A	34 620	30 667	123 346	711	737	1 448
Fiolveien 13 B	34 620	30 667	123 346	711	737	1 448
Linneaveien 28 D	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Linneaveien 28 C	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Linneaveien 28 B	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Linneaveien 28 A	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Linneaveien 26 D	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Linneaveien 26 C	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Linneaveien 26 B	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Linneaveien 26 A	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Linneaveien 24 F	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Linneaveien 24 E	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Linneaveien 24 D	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Linneaveien 24 C	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Linneaveien 24 B	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Linneaveien 24 A	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Tangenveien 123	34 620	30 667	123 346	711	737	1 448
Tangenveien 121	34 620	30 667	123 346	711	737	1 448
Tangenveien 119	32 700	28 966	116 506	671	697	1 368
Tangenveien 117	32 700	28 966	116 506	671	697	1 368
Tangenveien 115	32 700	28 966	116 506	671	697	1 368
Tangenveien 113	32 700	28 966	116 506	671	697	1 368
Tangenveien 111	32 700	28 966	116 506	671	697	1 368
Tangenveien 109	32 700	28 966	116 506	671	697	1 368
Tangenveien 107	32 700	28 966	116 506	671	697	1 368
Tangenveien 105	32 700	28 966	116 506	671	697	1 368
Tangenveien 103	32 700	28 966	116 506	671	697	1 368
Tangenveien 101	32 700	28 966	116 506	671	697	1 368
Fiolveien 16 B	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Fiolveien 16 A	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Linneaveien 14 A	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Linneaveien 14 B	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Linneaveien 12 A	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Linneaveien 12 B	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Linneaveien 22 A	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Linneaveien 22 B	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Linneaveien 20 A	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Linneaveien 20 B	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Linneaveien 18 B	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Linneaveien 18 A	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Linneaveien 16 B	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Linneaveien 16 A	31 560	27 956	112 444	648	672	1 320
Enerveien 2 A	36 924	32 708	131 555	758	787	1 544
	2 144 904	1 900 000	7 642 000	44 025	45 690	89 716
				528 304	548 284	

VEDTEKTER

VEDTEKTER

FOR

TANGEN VII SAMEIE

Gnr. 2, bnr. 1025, i Nesodden kommune, er i medhold av lov av 4. mars 1983 nr. 7 oppdelt i eierseksjoner. For dette sameiet gjelder følgende vedtekter:

§ 1 Sameiets navn

Sameiets navn er Tangen VII sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 11.04.1986.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 66 boligseksjoner på eiendommen gnr. 2, bnr. 1025 i Nesodden kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

Seksjonenes størrelse fastsettes i brøk med hele tall i teller og nevner. Nevneren skal være det samme tall i alle brøkene og forutsettes endret når oppdeling av en seksjon gjør det nødvendig. Sameiebrøken er:

82/5478	- antall enheter	44
85/5478	- antall enheter	10
90/5478	- antall enheter	6
96/5478	- antall enheter	5

Endring av sameiebrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de seksjonseiere som berøres av endringen.

§ 3 Sameiets formål

Sameiet skal ha til formål å ivareta og samordne medlemmenes felles interesser i egenskap av seksjonseiere og sørge for vedlikehold av fellesareal og felles innretninger for øvrig**.**

§ 4 Eierskifte av sameieandeler

Ethvert eierskifte av eierseksjon skal tinglyses. Tidligere eier er ansvarlig for alle kostnader fram til eierskiftet er dagbokført.

Både overdrager og erverver er pliktig til å gi skriftlig melding til Tangen VII sameie v/ forretningsfører om ethvert eierskifte med dato for overgangen.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

De øvrige seksjonseiere har ikke forkjøpsrett.

§ 5 Rettslig disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Leietaker skal ikke godkjennes av styret i sameiet, men sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner.

§ 6 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

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

Bruksenheten og fellesarealene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Bruksenheten må ikke stå ubebodd i mer enn 6 måneder uten styrets tillatelse.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 7 Vedlikehold

7-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, herunder også vinduer, ytterdører og søppelstativ og annet som er knyttet til seksjonen.

(3) Vedlikeholdet omfatter også vedlikehold, reparasjon og utskifting av egne påbygg og utearealer som den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til. Vedlikeholdet av rom eller utearealer som i hovedsak bare nyttes av noen seksjonseiere påhviler disse i fellesskap.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for

den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også maling av utvendige vindskier, vinduslister og karmer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, utvendige sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Sameiets styre kan tilby seksjonseierne å utføre det ytre vedlikeholdet i den grad det anses håndverksmessig forsvarlig, mot at seksjonseierne som utfører slikt vedlikehold får en reduksjon i fellesutgiftene som omtrent tilsvarer sameiets besparelse.

§ 6 Endringer av bygning eller tomt

§ 6-1 Endringer

(1) En seksjonseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten sameiets skriftlige forhåndssamtykke, jfr. eierseksjonsloven § 49. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig så som terrasser, verandaer, paraboler eller andre antenner, varmepumper og leskjermer mv.

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av årsmøtet, med mindre årsmøtet i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt.

(3) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr. eierseksjonsloven § 26.

§ 6-2 Vilkår

(1) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

(1.1) Sameiet er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger mv. (heretter kalt tiltaket) som seksjonseier etter samtykke har fått satt opp på sameiets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.

(1.2) Seksjonseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Seksjonseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

(1.3) Seksjonseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.

(1.4) Samtykket omfatter kun oppføring/endring i henhold til fremlagte tegninger.

(1.5) Når en seksjonseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke, får seksjonseieren fullmakt fra sameiet til på egen kostnad å søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser.

Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.

I den grad seksjonseieren eller sameiet mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektrisitetsverk mv. i anledning utførte arbeider, må seksjonseieren rette seg etter disse også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.

(1.6) Arbeidene betales av seksjonseieren.

(1.7) Alle direkte utgifter som sameiet får som et resultat av arbeidet, herunder økte kostnader til husforsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatt, betales av seksjonseieren.

(1.8) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter seksjonseieren seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusive utskiftning og modernisering av tiltaket.

(1.9) Seksjonseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeidene. Seksjonseier må erstatte all skade, herunder skade på sameiets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av seksjonseieren, hans husstand, leietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til sameiet.

(1.10) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

Seksjonseier er kjent med at sameiet til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte sameiets fellesareal eller midlertidig bruksareal, jfr. vedtektenes §§ 7 og 8 for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Seksjonseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av årsmøtet og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

Seksjonseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning sameiets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider må seksjonseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønskelig.

(1.11) Seksjonseieren forplikter seg til gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra seksjonen til.

(2) Årsmøtet kan fastsette tilleggsvilkår.

§ 6-3 Gjennomførte forandringer

(1) Alle forandringer som seksjonseier eller tidligere seksjonseiere har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten sameiets samtykke, er utført på seksjonseierens ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

(2) Ved gjennomføringen av slike arbeider har seksjonseieren overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

(3) For øvrig gjelder vilkårene fastsatt i § 6-2

§ 7 Midlertidig enerett til bygningsmessige fellesarealer

(1) Seksjonseierne er gitt midlertidig eksklusiv enerett i tretti år til bygningsmessige arealer mv, jfr. lov om eierseksjoner § 25 femte ledd.

(2) Felles kjellerrom (inn-/utgang) skal ha nødvendig areal og funksjon som felles rømningsveier for de aktuelle boenhetene. Likedan skal det være fri adkomst til feierluke, pipe og blindkjeller.

Det må ikke gjøres tiltak på loft som hindrer luftsirkulasjon langs sidevegg og gjennom gavler.

Kostnader som påløper grunnet manglende tilgang, og/eller manglende luftsirkulasjon på loft, må dekkes av seksjonseier iht. § 6-3.

§ 8 Uteareal

§ 8-1 Fellesareal

Alle uteareal så som veier, parkeringsplasser, lekeplasser og alle oppholdsarealer ute er å anse som fellesarealer.

§ 8-2 Midlertidig enerett

(1) Seksjonseierne har en midlertidig enerett til bruk av et nærmere angitt, avgrenset felt av sameiets fellesareal som i dag nyttes som boligens eksklusive hageareal i tretti år, jf. esl. § 25 femte ledd. Den midlertidige eneretten er begrenset av vei/gangvei, friarealer og naturlig skille mot tilliggende seksjon.

Friarealene fremgår av kart datert 26. mars 2012.

(2) Veier, gangveier og stier på området omfattes ikke av den midlertidige eneretten.

§ 8-3 Rett til bruk

(1) Arealet må kun benyttes som hage/uteareal.

(2) Arealet må ikke brukes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Seksjonseieren har ikke rett til å benytte arealet til å påbygge egen bolig eller til oppsett av innretninger uten sameiets skriftlige forhåndssamtykke, jfr. § 6.

(4) Den midlertidige eneretten er knyttet til seksjonen og kan ikke skilles fra denne.

(5) Salg eller utleie av bruksrettigheten kan bare gjøres sammen med salg eller utleie av den seksjon bruksrettigheten er knyttet til.

§ 8-4 Sameiets og andre seksjonseieres rett til bruk
(1) Sameiet og øvrige seksjonseiere har rett til uhindret adkomst over areal en seksjonseier har bruksrett til, for utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig.

(2) Sameiet og øvrige seksjonseiere har rett til fri ferdsel på veier, ganger og stier over området.

(3) Sameiet og øvrige seksjonseiere har rett til kortvarig bruk av slikt areal for lagring av materialer ved utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig og for deponering av snø.

§ 9 Garasjer
Garasjer på sameiets område er fellesareal, og forvaltes av styret på sameiets vegne. Garasjene kan leies ut til seksjonseierne i sameiet. Garasjeplass tildeles som hovedregel etter ansiennitet. Sameiets leiekontrakt for leie av garasjeplasser skal benyttes. Blir en garasje i Tangenveien 101 -119 ledig har seksjonseiere der førsteretten til å inngå leiekontrakt. Alle seksjoner har rett til å leie en garasje. Hvis det ikke er søkere til ledig garasje, kan hver seksjon leie inntil 2 garasjer. Leiekontrakt for garasjeplass nr. 2 sies opp av styret med 3 mnd. varsel hvis seksjonseier uten garasje ønsker å inngå leiekontrakt. Leie av garasje nr. 2 på samme betingelser som nr. 1.

Utleie av garasjer kan bare skje til seksjonseiere i Tangen VII sameie. Framleie er ikke tillatt uten styrets tillatelse. Ved oppføring av egen garasje eller carport mister seksjonseier retten til å leie garasje.

Når det ikke er søkere til ledig garasje likestilles disse seksjonseiere med de øvrige når det gjelder tildeling, (d.v.s. når de øvrige tilbys leie av garasjeplass nr.2).

Bytte av garasje mellom sameiets garasjeanlegg i Tangenveien og Linneaveien er ikke tillatt uten at de angjeldende garasjer på forhånd er utlyst ledige ved rundskriv til alle seksjonseiere. Innbyrdes bytte av garasjeplass i anlegget i Tangenveien kan dog avtales mellom to eller flere leietagere uten at disse garasjer utlyses som ledige.

Garasjeleien betales pr. mnd. sammen med fellesutgiftene. Ved inngåelse av leiekontrakt betales et depositum tilsvarende 3 mndrs. leie. Sameiet svarer ikke renter av beløpet.

Strømnettet i garasjeanleggene er kun dimensjonert for det antall lyspærer som er installert. All form for tilkobling til dette nettet er forbudt og kan føre til oppsigelser av leiekontraktene.

§ 10 Omsetning og utleie av eksklusive bruksrettigheter
Eksklusive bruksrettigheter er knyttet til seksjonen og kan ikke skilles fra disse. Salg eller utleie av bruksrettighetene kan bare gjøres sammen med salg eller utleie av den seksjonen bruksrettigheten er knyttet til.

§ 11 Bruksrett til tilbygg/påbygg og lign.

Ved oppføring av tilbygg/påbygg og lign., herunder garasje og carport på tomtearealet som seksjonseiere er gitt eksklusive bruksrett til, utvides bruksretten til også å omfatte nye bygningsmessige arealer under forutsetning av at oppførelsen har skjedd i henhold til vedtektenes § 6. Økte kostnader til f.eks. husforsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatt på grunn av ovennevnte tiltak, blir å dekke av seksjonseier.

§ 12 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

12-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

12-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(2) Årsmøtet har vedtatt avsetning av midler øremerket til følgende fremtidige vedlikeholdsprosjekter:

1) Rehabilitering av vann og avløpsrør
2) Skifte av kledning og etterisolering
3) Skifte/rehabilitering av tak

Styret gis fullmakt til å opprette fond til slik avsetning/oppsparing. Fullmakten er gyldig i 2 (to) år fra vedtaksdato.

12-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

12-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

§ 13 Ettersyn m.v. (eierseksjonsloven § 33)

Den styret gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige seksjonseiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

§ 14 Seksjonseiernes mislighold (eierseksjonsloven § 38)

14-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

14-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

14-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 15 Årsmøtet

15-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

15-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

15-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 15-2 (1).

15-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

15-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

15-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

15-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

15-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

15-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

15-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

15-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 12.

15-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 16 Styret og dets vedtak

16-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal minimum 4 og inntil 6 styremedlemmer samt 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt og for ett år.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Første gang velges 2 styremedlemmer for 2 år og 2 for ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Styret velger selv nestleder og sekretær.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

16-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

16-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

16-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

16-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

16-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

§ 17 Regnskap og revisjon (eierseksjonsloven § 64 og 65)
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§ 18 Seksjonseiernes plikter i egenskap av beboere
Seksjonseierne plikter å etterleve sameiets vedtekter og ordensregler samt de beslutninger som til enhver tid fattes av styret og i årsmøter. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for enhver handling og unnlatelse fra personer i dennes husstand eller gjester. Det samme gjelder leietakere eller andre som bebor leiligheten.

§ 19 Sikring av drensrør bak Linneaveien 13 a, b og c
Etter drenering i 2020 skal det ikke graves dypere enn 40 cm. ned i bakken bak og ved siden av enhetene Linneaveien 13 A, 13 B og 13 C, som grenser til sør og vest. Det er kun tillatt med håndgraving. Dersom det må graves dypere og/eller med maskin skal dette gjøres av autorisert personell.

§ 20 Fullmakter
Årsmøtet kan ikke gi styret fullmakt til å godkjenne tilbygg, eller større fasadeendringer, herunder pergola. Årsmøtet kan gi styret fullmakt til mindre fasadeendringer og innretninger, så som utskiftning av vinduer, oppsetting av gjerder og plattinger, m.m.

Fullmakter gitt av årsmøtet skal inneholde sluttdato. Fullmakter kan ikke gis for mer enn inntil 4 år av gangen.

§ 21 Vedtektenes rekkevidde
Nærværende vedtekter er å anse som heftelse hvilende på de respektive eierseksjoner og skal derfor binde både nåværende og fremtidige seksjonseiere.

§ 22 Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Vedtektene ble vedtatt endret på årsmøtet i TANGEN VII SAMEIE
den 28. april 1999, den 4.mai 2000, den 25.april 2002, den 5.mai 2004, den 27.april 2005, den 12. april 2007, den 23. april 2009, den 24. april 2012, 24.april 2013, 23.10.2020, 07.05.2021
Tidligere versjon datert 26/4-94.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Enerveien 2B
Gnr. 2 Bnr. 1025 Snr. 4 i Nesodden kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0496

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Anne Elisabeth Naper

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 95 27 60 07

E-post: anne.naper@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

Notater

Notater