



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 781 211
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MARINA II BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2014 - 31.12.2014

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lovise Myrås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2015

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	,	536 061	499 452
Sum inntekter		536 061	499 452
Kostnader			
Lønnskostnad	,	48 492	48 492
Annen driftskostnad	„„„„„„„	517 082	459 331
Sum kostnader		565 574	507 823
Driftsresultat		-29 513	-8 371
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 268	24 978
Sum finansinntekter		23 268	24 978
Annen finanskostnad		501	
Sum finanskostnader		501	0
Netto finans		22 767	24 978
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 746	16 607
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 746	16 607
Årsresultat		-6 746	16 607
Totalresultat		-6 746	16 607
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 746	16 607
Sum overføringer og disponeringer		-6 746	16 607



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 685	1 884
Sum varige driftsmidler		5 685	1 884
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			436 196
Sum finansielle anleggsmidler		0	436 196
Sum anleggsmidler		5 685	438 080
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	,	27 222	24 567
Sum fordringer		27 222	24 567
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	...	766 900	312 478
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		766 900	312 478
Sum omløpsmidler		794 122	337 045
SUM EIENDELER		799 807	775 125

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		585 285	592 031
Sum opptjent egenkapital		585 285	592 031
Sum egenkapital		585 285	592 031
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		91 255	71 539
Annen kortsiktig gjeld	...	123 267	111 555
Sum kortsiktig gjeld		214 522	183 094
Sum gjeld		214 522	183 094
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		799 807	775 125



Til seksjonseierne i Marina II Boligsameie

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Marina II Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Marina II Boligsameie
avholdes torsdag 26.03.2015 kl. 18:00 på
Hundsund ungdomsskole, auditorium B, Snarøyveien 81.
Etter sameiermøtets avslutning vil det holdes en orientering om vedlikehold og
reklamasjoner.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2014

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendringer. Forslag fra styret.
 - B) Vedlikehold av fasader og håndløpere. Forslag fra styret.
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 25.02.2015
Styret i Marina II Boligsameie

Jon Erik Høgberg/s/ Egil Eide/s/ Anne-Sofie Halvorsen/s/

Christian Jean-Hansen/s/ Stein Rohde-Hanssen/s/



ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jon Erik Høgberg	Rolfsbukta 14
Styremedlem	Egil Eide	Rolfsbukta 16
Styremedlem	Anne-Sofie Halvorsen	Rolfsbukta 18
Styremedlem	Christian Jean-Hansen	Rolfsbukta 18
Styremedlem	Stein Rohde-Hanssen	Rolfsbukta 16

Varamedlem	Finn K Baardvik	Rolfsbukta 16
Varamedlem	Rasmus Bugge	Rolfsbukta 14

Valgkomiteen

Bjørn Børresen	Rolfsbukta 16
Dag Hjarrand	Rolfsbukta 18
Hans-Petter Landmark	Rolfsbukta 14

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Marina II Boligsameie

Marina II Boligsameie består av 17 seksjoner, og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992781211, og ligger i Bærum kommune med adresse Rolfsbukta 16.

Gårds- og bruksnummer: 41/830.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Marina II Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har som hovedvisjon at Marinasameiene skal være et godt sted å bo for sameierne og deres familier.

Det har i perioden fra siste årsmøte 23. april 2014 vært avholdt totalt 7 styremøter, 5 styremøter i 2014 og 2 styremøter i 2015.

I tillegg til generelt styrearbeid har Styret spesielt arbeidet med å:

- ✓ Følge opp pågående og nye reklamasjoner
- ✓ HMS (helse, miljø og sikkerhet)
- ✓ Anskaffe og implementere en helhetlig forvaltning, drift og vedlikeholdsplan (FDV-plan)
- ✓ Sikre god informasjon til beboere via marina123.no og tavleoppslag
- ✓ Følge opp plan, miljø- og reguleringsaker i nabolaget
- ✓ Svare på beboer-innspill
- ✓ Teste brannvarsling og sjekket brannsikring av byggene
- ✓ Etablere ny leveranse av gass sammen med øvrige sameier i Rolfsbukta
- ✓ Etablere nye trespiler i utvendig fasader
- ✓ Tinglyse utvendig gjesteplasser for Marina- og Tangen sameiene-
- ✓ Etablere fartsdempere i Rolfsbukttalleen

Nettsider/informasjon til beboerne

Styret etablerte sommeren 2013 nye nettsider for Marinasameiene; www.marina123.no. Statistikken viser at sidene er godt besøkt. Vi oppdaterer informasjon så raskt vi har noe nytt å melde. Vi minner om at ved å legge inn egen epostadresse på nettforsiden, vil beboerne få varsel om oppdatert informasjon samme dag det er lagt ut noe nytt. Ved behov har styret også benyttet oppslagstavlene, for å sikre at alle får med seg viktig informasjon, også de som av ulike årsaker ikke har nettilgang.

Bomiljøet

Miljøet ansees som godt og aktivt i Marinasameiene, det er en fin blanding av unge, eldre, småbarn og pensjonister, nyinnflyttede og de som har bodd her siden anlegget var nytt i 2008. Marinasameiene er lokalisert i en "gågate" uten gjennomgangstrafikk. Beboere er generelt flinke til å respektere behov for ro og orden og begrenser biltrafikk / motortrafikk innenfor bommen til et absolutt minimum.

Det ble gjennomført en svært vellykket dugnad våren 2014, med godt oppmøte og samarbeid med beboere i Tangen-sameiene. Etter dugnaden var mange beboere samlet til grilling av pølser og hyggelig prat. Dette er en sosial tradisjon alle oppfordres til å delta på. En fin måte å bli bedre kjent på.

Det ble kjøpt inn og montert tre nye badetrapper på bryggen i slutten av mai. Huseierforeningen finansierte badetrappene og Styret monterte. Dette bidro til ekstra trafikk av badeglade beboere i sommer, som var fantastisk værmessig. Generelt har brygga blitt en hyggelig sosial møteplass om sommeren, der beboerne fra hele Rolfsbukta uformelt treffes for å sole seg, bade og prate sammen.

Julen 2014 fikk vi også i år et flott juletre i enden av gågaten. Dette har blitt et veldig populært tiltak i samarbeid med Tangen-sameiene. Vi kom i god julestemning med julelystenning, sang, musikk og servering av gløgg 1.søndag i advent. Denne gang var vi ca 60 personer i alle aldre til stede. Neste år håper vi enda flere finner veien til et hyggelig før-juls treff med naboer. Takk til alle som bidro til dette☺.

Kommentarer til saker som har mye fokus blant beboere:**Varmeanlegg i leilighetene**

Høsten 2014 gjennomførte Styret en kartlegging av problemer med varmestyring i leilighetene. Vi har fått flere henvendelser om at dette ikke fungerer. Vi fikk svar fra 29 av 44 beboere, en meget stor svarprosent. De fleste rapporterer fortsatt om feil og mangler, mens noen er fornøyd. I dialog med utbygger (OBOS) vurderes det å skifte ut systemet til et annet og enklere system for alle som har rapportert om fortsatte problemer

Grøntanlegg og beplantning

Styret vil søke å få utbedret det vi betegner som manglende vekstforhold flere steder rundt byggene våre, spesielt i front mot sjøen under balkong-tak. Flere av trærne som står mellom byggene skal ikke vokse til å være til sjenanse for beboere. Vår gartner-leverandør og utbygger (OBOS) vil følge opp dette i 2015.

Fremtidig bruk av bryggen

Styret er fremdeles opptatt av at Bærum Kommune håndhever reguleringsbestemmelsene for bruk av brygga foran Marinasameiene ovenfor Rolfsbukta AS/OBOS. Huseierforeningen i Rolfsbukta har nå også engasjert seg i saken både ovenfor OBOS og Kommunen for at brygga skal benyttes til korttidsopphold for båter med besøkende til Rolfsbukta, og ikke til faste båtplasser.

Det understrekes at verken sameiet eller Huseierforeningen har noen sak gående mot de sameiere som har kjøpt eller forhandlet seg frem til faste båtplasser. Hvis kommunen fastholder reguleringsplanen for brygga må det bli et privatrettslig oppgjør mellom sameierne som har fått tildelt båtplass og Rolfsbukta AS/OBOS.

Forvaltning-Drift-Vedlikehold av utvendig og innvendig fellesarealer:

Styret har utviklet en FDV-plan. Dette er en oversiktsplan som viser fremtidige nødvendig vedlikehold og relatert kostnader for innvendig og utvendig fellesarealer. Det gir årsmøtet og styret mulighet for mer nøyaktig budsjettering og sikrer et tidsriktig vedlikehold.

HMS (helse, miljø og sikkerhet)

HMS er et viktig ansvarsområde for Styret. Sikkerhet er pålagt styret gjennom HMS sitt regelverk. Det skal gås årlige vernerunder og rapporteres om avvik. Årets HMS-rapport viser en episode hos en beboer der det var gasslekkasje. Ellers er det ikke rapportert om andre sikkhetsavvik.

Plan-, miljø- og reguleringsaker i nabolaget

Bærum Kommune har sendt ut varsel om planoppstart av detaljregulering for Fornebu, Rolfsbukta Nord og Rolfstangen. (Dette omfatter hele kystområdet fra sydlig sandstrand på Rolfstangen, rundt tangens nordspiss, Rolfsbukta, området ved Sjøflyhavna kro og nordover til Telenor-stranden). Styret sendte 2. mars 2014 sine kommentarer. Brevet ligger på nettsiden vår.

I januar 2015 har kommunen sendt ut forslag til detaljregulering for området, og styret har spesielt reagert på Lysakerfjordens Brettseilerforenings planer om bygging av klubbhus og lager, samt anlegg for parkering i bukta nord på Rolfstangen (nord for Tangen 1). Et utvalg fra Styrene i Tangen- og Marinasameiene har forfattet et brev til kommunen med følgende konklusjon:

1. Vi protesterer mot foreslått regulering med oppføring av 400m² bygningsmasse og parkering på det som i dag er et naturvernområde og som ligger innenfor 100m-grensen.
2. Vi ønsker at området inklusiv bukta skal reguleres til offentlig naturområde, friområde og badeområde.
3. Vi ønsker at brettseilervirksomheten flyttes nordvest for Sjøflyhavna kro og samordnes med seilспорт- og kajakkvirksomheten.



Forslag til fokus i neste styreperiode i tillegg til generelt styrearbeid:

- ✓ Slutføre reklamasjons-prosesser med utbedring av feil og mangler
- ✓ Gjennomgang av alle leverandør- og tjenesteavtaler for å tilpasse tjenester og kostnader
- ✓ Bidra i utvikling av ny samarbeidsform for alle sameiene i Rolfsbukta for å overta alle fellesarealer våren 2016
- ✓ Iverksette FDV-planen med vask og behandling av fasader, og behandling av håndløpere på balkonger

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 536 061,-.

Andre inntekter på kr 69,- gjelder korrigeringer på reskontro.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 565 574,-, og dette er kr 16 782,- høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 6 746,-, og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014.

Arbeidskapital er tilgjengelige midler og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2014 er kr 579 600,-, og vi mener at sameiet har en god økonomi.

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2014.

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 har økt med kr 1 127,-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Marina II Boligsameie.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2015.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2015. I tillegg ble kabel tv økt med kr 23,- pr måned.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 25.02.2015
Styret i Marina II Boligsameie

Jon Erik Høgberg/s/ Egil Eide/s/ Anne-Sofie Halvorsen/s/

Christian Jean-Hansen/s/ Stein Rohde-Hanssen/s/



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

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Marina II Boligsameie

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Marina II Boligsameie, som viser et underskudd på kr 6 746. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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



Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Marina II Boligsameie per 31. desember 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 25. februar 2015
BDO AS

Merete O. Sandsnes
Statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	535 992	499 452	535 992	580 000
Andre inntekter	3	69	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		536 061	499 452	535 992	580 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 992	-5 992	-5 992	-5 992
Styrehonorar	5	-42 500	-42 500	-42 500	-42 500
Revisjonshonorar	6	-5 698	-4 621	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-64 385	-62 205	-63 500	-66 500
Konsulenthonorar	7	-6 060	-10 371	-6 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-119 245	-61 578	-78 500	-155 750
Forsikringer		-32 375	-31 209	-33 000	-35 300
Kommunale avgifter	9	-127 979	-125 854	-136 500	-138 500
Garasjesameie	17	-17 219	-15 198	-20 800	-21 000
Huseierforeningen	17	-37 359	-38 763	-38 500	-39 500
Energi/fyring	10	-6 840	-14 973	-21 000	-10 000
Kabel-/TV-anlegg		-46 323	-42 383	-43 000	-47 500
Andre driftskostnader	11	-53 600	-52 174	-53 500	-60 875
SUM DRIFTSKOSTNADER		-565 574	-507 823	-548 792	-639 417
DRIFTSRESULTAT		-29 513	-8 371	-12 800	-59 417
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	23 268	24 978	12 000	13 000
Finanskostnader	13	-501	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		22 767	24 978	12 000	13 000
ÅRSRESULTAT		-6 746	16 607	-800	-46 417
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-6 746			

**BALANSE**

	Note	2014	2013
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	5 685	1 884
Øremerkede bankinnskudd		0	436 196
SUM ANLEGGSMIDLER		5 685	438 080
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2	8 954
Kortsiktige fordringer	14	27 220	15 613
Driftskonto i OBOS-banken		131 787	154 917
Sparekonto i OBOS-banken		201 185	146 376
Sparekonto i OBOS-banken, vedlikeholdsfond		424 082	0
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	17	9 846	11 185
SUM OMLØPSMIDLER		794 122	337 045
SUM EIENDELER		799 807	775 125
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Optjent egenkapital		585 285	592 031
SUM EGENKAPITAL		585 285	592 031
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		90 037	50 985
Leverandørgjeld		91 255	71 539
Brenselsregnskap		0	47 286
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	17	9 846	11 185
Energi som avregnes	15	22 449	0
Annen kortsiktig gjeld	16	935	2 099
SUM KORTSIKTIG GJELD		214 522	183 094
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		799 807	775 125
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	258 592	280 572

OSLO, 25.02.2015,
STYRET FOR MARINA II BOLIGSAMEIE

JON ERIK HØGBERG/s/

EGIL EIDE/s/

ANNE-SOFIE HALVORSEN/s/

STEIN ROHDE-HANSEN/s/

CHRISTIAN JEAN-HANSEN/s/

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

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	493 236
Kabel-TV	42 756
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	535 992

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskonto	69
SUM ANDRE INNTEKTER	69

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 992
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 992

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 42 500,-.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag/julehilsen/gaver for kr 5 276,-, jf. Note 11.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 698,-.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-937
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 123
SUM KONSULENTHONORAR	-6 060

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 746
Drift/vedlikehold elektro	-3 616
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 962
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4 123
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 838
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-12 325
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 193
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 774
Kostnader dugnader	-3 667
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-119 245

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vannavgift	-37 669
Avløpsavgift	-41 436
Renovasjonsavgift	-48 875
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-127 979

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Andre fyringskostnader	-6 840
SUM ENERGI / FYRING	-6 840

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

Lokalleie	-228
Container	-727
Lyspærer og sikringer	-1 659
Vaktmestertjenester	-20 574
Renhold ved firmaer	-14 385
Andre fremmede tjenester	-3 522
Kopieringsmateriell	-409
Trykksaker	-923
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-40
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 276
Andre kontorkostnader	-925
Porto	-1 706
Bankgebyr	-1 548
Velferdskostnader	-1 676
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-53 600

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	450
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 695
Renter bank	319
Andre renteinntekter (utbytte Gjensidige)	4 804
SUM FINANSINNTEKTER	23 268

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-501
SUM FINANSKOSTNADER	-501

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	27 220
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	27 220

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

NOTE: 15**ENERGI SOM AVREGNES**

Fjernvarme	-167 767
Administrasjonskostnader	-14 974
Strøm	-61 366
Fakturert Garasjesameiet	-1 250
Innkrevd akonto	267 806
SUM ENERGI SOM AVREGNES	-22 449

**NOTE: 16****KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto Rolfsbukta Huseierforening	-935
SUM KORTSIKTIG GJELD	-935

NOTE: 17**GARANTIANSVAR**

Selskapet eier 4,5% av Rolfsbukta Huseierforening.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i selskapet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i selskapet og utgjør kr 215 44,-.

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

og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget" .

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

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Selskapet eier 268/5682 deler av Marina Tangen Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i selskapet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i selskapet og utgjør kr 43 143,-.

Selskapets andel i selskapet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i selskapet er inntatt i resultatregnskapet under posten "Garasjesameie".



5950 - ROLFSBUKTA HUSEIERFORENING

RESULTATREGNSKAP

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



5950 - ROLFSBUKTA HUSEIERFORENING

BALANSE

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

OSLO, 12.02.2015
STYRET FOR ROLFSBUKTA HUSEIERFORENING

KJELL HAUNE/s/ RASMUS BUGGE/s/ SIGBJØRN FONDENES/s/

ROLF JÆGER/s/ GRY JØDESTØL/s/ JAPPE KJÆR/s/ HENRIK SARTZ/s/

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

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres hvert halvår.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	841 840
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	841 840

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Opprydding reskonro	2 681
SUM ANDRE INNTEKTER	2 681

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 384
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 384

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 24 000,-.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

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

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

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

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

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG FORDRING**

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

NOTE:14**GASSREGNSKAP**

Oppgjørskonto	19 225
SUM GASSREGNSKAP	19 225

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 16**GARANTIANSVAR**

Selskapet eier 0,0659 deler av Fornebu Driftsforening.

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

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

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



5. INNKOMNE FORSLAG

A) Vedtektsendringer. Forslag fra styret.

FORSLAG TIL VEDTEKTSENDRINGER VED SAMEIERMØTET 26.03.2015

Styret har i møte den 24.02. vedtatt å foreslå endringer i vedtektenes paragraf 10, 1. og 2. ledd om valg og styresammensetning i det felles styret for Marinasameiene.

Utgangspunktet for forslaget er enkelt nok. Styret har i dag den praksis at varamedlemmer innkalles til alle møter, får tildelt egne arbeidsoppgaver, ansvar og representasjon, er med i vedtakene som fattes av styret og får utbetalt honorarer på linje med de valgte styremedlemmene. På denne bakgrunn ønsker vi at alle medlemmer innehar de samme rettigheter og forpliktelser og forslår at de velges som formelt fullverdige styremedlemmer.

Det innstilles på at de to som av valgkomiteen blir foreslått som varamedlemmer velges som styremedlemmer for to år.

§10 Styret, 1. og 2. ledd.

Gjeldende ordlyd:	Forslag til ny ordlyd:
Det felles styret for Marinasameiene skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer, og to til tre varamedlemmer som velges av sameiermøtet.	Det felles styret for Marinasameiene skal ha et styre på fem til syv medlemmer som velges av sameiermøtet.
	Blant styrets medlemmer skal det være minimum en representant fra hver av sameiene; Marina 1, Marina 2 og Marina 3.
Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.	Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.
Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.	Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet, med en funksjonstid på to år.
Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.	Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.
Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.	Kun sameiere i Marinasameiene eller deres husstand kan velges som styremedlemmer.

B) Vedlikehold av fasader og håndløpere. Forslag fra styret.**Innledning:**

Vedlikehold av utvendig fasader og håndløpere på balkonger er sameiets ansvar. Etter 7 års drifts er det både et teknisk og visuelt behov for vedlikehold, dette også i ht retningslinjer i Forvaltning- drift og vedlikeholdsplanen (FDV-planen). Samtidig med dette skal spesielt østveggen på Marina 1 oppgraderes etter innsetting av nye vinduer i deler av fasaden. Etter fasadebehandling rundt vinduene er det store forskjeller i det visuelle uttrykket på øst-fasaden. Dette skal bli utlignet med et vedlikehold slik det er beskrevet.

I ht FDV planen skal det ikke være påkrevet med tilsvarende omfattende vedlikehold på fasader og håndløpere de neste 8-10 år (dog avhengig av påvirkning av ytre faktorer). Håndløpere og fasader må vedlikeholdes med hhv skånsom vask av fasader og oljebehandling av håndløpere hvert 2-4 år.

Kostnader

Tilbudene er basert på å gjennomføre vedlikehold av fasader og håndløpere i samme periode og av samme leverandør. Dette vil redusere kostnader for bla bruk av lift og stillas. Kostnader er beregnet til kr 845 00,- inkl. mva. fordelt skjønnsmessig med kr 600 000,- for fasader og kr 245 000,- for vedlikehold av håndløpere. Fordelt likt pr Marina sameie utgjør dette en kostnad på kr 282 000,- inkl. mva pr sameie.

Gjennomføring:

Vedlikeholdet er tenkt gjennomført første halvår 2015, i løpet av 4-5 uker. Dette vil bli vurdert gjort i etterkant av riving av Rolfstangveien 30 ("Widereøbygget"), for evt å unngå unormalt mye støvansamlinger på våre ny-vedlikeholdte fasader og håndløpere.

Finansiering:

Styret anbefaler å finansiere vedlikeholdet ved at hele beløpet dekkes av vedlikeholdsfondet.

Alternativt anbefales å lånefinansiere hele eller deler av beløpet. Ved finansiering over 10 år for et lån på kr 140 000,-, anslår vi rentekostnader med kr 50 000,- pr sameie, i tillegg til kostnad kr 282 000,-.

Vedtak:

Styret får fullmakt til å gjennomføre foreslåtte vedlikehold innenfor en kostnadsramme på kr 845 000,- inkl. mva for alle tre Marina sameiene, med lik fordeling blant sameiene og finansiering som beskrevet. Til fradrag kommer evt bidrag fra de sameiere som har innmontert vinduer i øst-fasaden.

**Marina I, II og III Boligsameier****VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som leder foreslås:	E-post	Adresse
Jon Erik Høgberg	JonErik.Hogberg@iteranetworks.no	Rolfsbuktaalleen 14
B. Styremedlemmer som ikke er på valg:		
Christian Jean-Hansen	Jean-ha@online.no	Rolfsbuktaalleen 18
Anne Sofie Halvorsen	annesofie60@gmail.com	Rolfsbuktaalleen 18
Som styremedlemmer foreslås:		
Bjørn Einar Børresen	bjebo@statoil.com	Rolfsbuktaalleen 16
Stein Rohde-Hanssen	stein@rohde-hanssen.no	Rolfsbuktaalleen 16
C. Som varamedlemmer foreslås:		
Gina Waalund	Gina.Wahlund@evry.com	Rolfsbuktaalleen 14
Anne Kristine Aure	Anne.Kristine.Aure@phs.no	Rolfsbuktaalleen 16
D. Som valgkomité foreslås:		
Hans-Petter Landmark	hans-petter.landmark@dnb.no	Rolfsbuktaalleen 14
Egil Eide	egil.e@hotmail.com	Rolfsbuktaalleen 16
Einar Thorsrud	ethorsr@online.no	Rolfsbuktaalleen 18

Dato 5. februar 2015

I valgkomiteen for Marina I, II og III Boligsameier

Hans-Petter Landmark/s/

Bjørn Erik Børresen/s/

Dag Hjarrand/s/



Orientering om sameiets drift

Orientering om sameiets drift

Vaktmestertjeneste

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

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

Nøkler/skilt

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

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

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles av den enkelte sameier.

Renhold

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81383575. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

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

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



Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

Telefoni og bredbånd

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



VEDTEKTER

for

MARINA II BOLIGSAMEIE

Endret i sameiermøte 11.03.09.

(fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet)

§ 1

Navn

Sameiets navn er Marina II Boligsameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr 41 bnr 830 i Bærum kommune. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs eksklusiv balkong/terrasse).

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

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

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



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

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

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

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

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

§ 3

Formål

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



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

§ 4

Fysisk bruk av eierseksjonene

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

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

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

§ 5

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

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

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



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

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

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

§ 6

Rettslig rådighet over eierseksjonene

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

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

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

§ 7

Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

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

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

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.



Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

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

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

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

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 9

Sameiermøtets vedtak

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

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

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

- a) endring av vedtektene,



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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

§ 10 Styret

Det felles styret for Marina sameiene skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer, og 2 til 3 varamedlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene



og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp.

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

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

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

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 12

Ordensregler

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

§ 13

Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsgdel) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre



sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

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

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

§ 14

Vedlikehold av fellesareal

Fellessarealet skal holdes forsvarlig ved like.

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 15

Felleskostnader

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

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

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 18
- b) kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold av fellesarealer
- c) lys/oppvarming av fellesarealer
- d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer
- e) forholdsmessige utgifter knyttet til fellesarealer i kjelleren
- f) forholdsmessige utgifter knyttet til medlemskap i Rolfsbukta Huseierforening



- g) forholdsmessige utgifter knyttet til medlemskap i Fornebu Driftsforening
- h) forholdsmessige utgifter knyttet til sameiets andel i garasjesameiet

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

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

§ 16

Betaling av felleskostnader

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

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

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

§ 17

Ansvar utad

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

§ 18

Forsikring

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

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

§ 19

Panterett for sameiernes forpliktelser



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

§ 20

Mislighold og fravikelse

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

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

§ 21

Lov om eierseksjoner

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

§ 22

Midlertidig vedtektsbestemmelse

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

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

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



Husordens- og beboerregler for Marina Sameiene I-III

Vedtatt i sameiermøte 11.03.09

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

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

Dette betyr bl.a. at:

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

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

II. Sameierne utøver et aktivt eierskap ved å

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

Husordensreglene skal være et verktøy for oppfyllelsen av denne visjonen.

1. Generelt om vedtektene og beboerregler

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

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

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

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

2. Ro og orden

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

2.1 Fra klokken 23.00 til klokken 07.00 må beboerne være særlig hensynfulle slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Husk at mange legger seg tidlig. Husk at



stereoanlegg og surround (film) anlegg med kraftig bass og høylydt tale og musikk på terrassene virker forstyrrende på nabolaget. Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.

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



- 2.13 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy som ikke er i bruk, skal oppbevares privat eller på lekeplassene.
- 2.14 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke tillatt å kaste sigarettneiper fra terrassene eller på fellesområdene.

3 Leilighetene

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

4. Husdyr

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

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

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

5. Bruk av utendørs fellesarealer

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

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

6. Installasjoner på fasader og i fellesarealer



6.1 Generelt om fellesarealer

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

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

Som fellesareal regnes bl.a. hele bygningskroppen og alle fasader, den konstruksjonsmessige del av terrassene, ganger, trapper og andre fellesrom. **Det innebærer bl.a. at tak, vegger og søyle på terrassene utgjør fellesareal som vedlikeholdes av Sameiet, men av beboer når de er endret på beboers regning.** Håndløper på terrasserekkverk skal dog vedlikeholdes av den enkelte sameier og må oljes 2 til 3 ganger pr år. Overflatebehandling av terrassehimling kan utføres etter nærmere retningslinjer fra styret. Det vil da i ettertid være den enkelte sameiers ansvar å vedlikeholde denne.

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

6.2 Fasadeendringer

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

6.3 Markiser og utvendige persienner

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

Det kan monteres:

- **Markiser** på terrassene, farge "skumhvit". Monteres 50 cm fra forkant balkonghimling.
- **Persienner** (utvendige) på vinduene. Lamellene skal ha farge "pearl" (mørk sølvgrå), persiennekassen skal være sort. Innfestinger/skinner i aluminiumsfarge. Det skal monteres 50 mm brede wirestyrte lameller



på frittstående vinduer i fasaden, og 80 mm med førings Skinner på de større vindusfeltene.

- Det frarådes å montere markiser på vinduene. Dersom det gjøres, gjelder det kun de frittstående vinduer i fasaden (ikke de sammensatte vindusfelt).
- **Screen** (utvendig rullegardin) kan eventuelt monteres på mindre og lite vindutsatte vinduer.

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

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

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

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

6.4 Sideavskjerming på terrasser

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

6.5 Flislegging og tregulv på terrasser

Det tillates å flislegges terrassene. Følgende krav gjelder:

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

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

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

6.6 Montering av utstyr på fasade

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

6.7 Innvendige fellesarealer

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

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



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

7. Avfall

- 7.1 Avfall skal sorteres og kastes på en forsvarlig måte. Husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn i plastposer. Posene skal knyttes igjen for å hindre lukt og tilgrising av sjakter og avfallsrom. Det må ikke henses gjenstander og avfall i søppelrommet. Beboerne er ansvarlig for å pakke og sortere avfallet riktig slik at det ikke tilstopper sjaktene eller skaper skitt og lukt
- 7.2 Glass og metall skal kastes i glass- og metallsjakt som er plassert ved lekeplassen bak Pollen bygget.
- 7.3 I avfallsrommene er det egne sjakter for papp/papir og plast/isopor. **Når man kaster kartonger og pappesker, skal disse "flates" for å ta minst mulig plass og rives opp i små deler.** Plastposer og isopor skal ikke følge med i kassene for papir, men kastes i eget løp. Større papp og papir deler kan kastes ved miljøcontainerene ved Meny butikken.
- 7.4 I klosettene må det ikke kastes noe som kan medføre tilstopping. Det skal ikke kastes annet papir enn toalettpapir i klosettene.

8. Bil- og motorsykkelkjøring

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

- 8.1 Tomgangskjøring forbudt, fordi den mekaniske ventilasjonen alltid suger inn luft.
- 8.2 Skilting for ferdsel på området skal respekteres.
- 8.3 All kjøring på området skal skje med spesiell aktsomhet. Fartsgrensen på 5 km/t skal overholdes.
- 8.4 Kjøring på gressplener og stier, herunder på plenene bak øvre blokker, er forbudt. Disse er ikke dimensjonert for bilkjøring. Skader på plen og granitt som skyldes slik kjøring, vil bli belastet den ansvarlige.

9. Parkering

Beboerne plikter å overholde parkeringsbestemmelsene og underrette besøkende om disse.

Eventuell kortvarig stopp andre steder på område, herunder stopp utenom oppmerkede plasser i garasjene, er kun tillatt ved nødvendig syke- og varetransport, og maksimalt i 10 minutter uten aktivitet ved kjøretøyet.



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

10. Heiser

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

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

11. Sikkerhet

11.1 Adgangskontroll

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

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

Utgangsdører må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen. Dette ødelegger låssylinderen. Bruk derfor håndtaket på døren til å åpne døren.

11.2 Alarmanlegg og brannsikkerhet

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

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



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

11.3 Boder i garasjene

Alle leiligheter er tildelt boder i garasjen. Gjenstander eller varer som er lett bedervelige, eller som kan forårsake utvikling av sopp eller råte under de temperatur- og fuktighetsforhold som råder i garasjene, skal ikke oppbevares i bodene. Mat som kan tiltrekke mus og rotter skal oppbevares i tette stål/plastkasser.

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

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

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

12. Skader og melding om skader

12.1 Beboere plikter etter alminnelige erstatningsregler å erstatte skader som påføres fellesarealer (så som garasjeporter, lyktestolper, trappeoppganger, heiser, dører, inngangsparti, plener etc.). Det samme gjelder utgifter til nødvendig opprydning i ganger, garasjer og avfallsrom.

12.2 Skader som eier/beboer av leilighet anser å være av en art som faller inn under Sameiets ansvar, skal meddeles styret som vil behandle saken. I slikt tilfelle skal ikke leilighetens eier/beboer henvende seg direkte til leverandør eller håndverker. Hvis eier/beboer likevel velger å ta slik direkte kontakt, vil han kunne pålegges å måtte dekke eventuelle merkostnader.

12.3 Ved annen skade, eller for arbeider innenfor leilighetens vegger, står den enkelte eier/beboer fritt dersom de ønsker å kjøpe eksterne tjenester. Rør, elektriske installasjoner og peiser skal kun repareres av personell som er autorisert for utførelsen i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

12.4 Skader på lekeapparater og andre gjenstander på fellesarealer meldes til styret.

12.5 Sameiet er ikke ansvarlig for skader på eller tap av eiendeler som befinner seg på sameiets felles områder.

13. Endring av husordensreglene

13.1 Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

13.2 For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til.



14. Etterlevelse av husordensreglene

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

*Fornebu 05.02.2009
Styret i sameiene Marina I-III*