



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 027 732
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: POLLEN II BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 284 845	1 151 189
Sum inntekter		1 284 845	1 151 189
Kostnader			
Lønnskostnad		83 987	59 791
Annen driftskostnad		1 150 793	1 073 946
Sum kostnader		1 234 780	1 133 737
Driftsresultat		50 065	17 452
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 464	11 615
Sum finansinntekter		10 464	11 615
Annen finanskostnad			50
Sum finanskostnader		0	50
Netto finans		10 464	11 565
Ordinært resultat før skattekostnad		60 529	29 017
Ordinært resultat etter skattekostnad		60 529	29 017
Årsresultat		60 529	29 017
Totalresultat		60 529	29 017
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		60 529	29 017
Sum overføringer og disponeringer		60 529	29 017



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 482	3 315
Sum varige driftsmidler		14 482	3 315
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 482	3 315
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 798	4 798
Andre fordringer		206 060	58 052
Sum fordringer		210 858	62 850
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 311 026	1 447 566
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 311 026	1 447 566
Sum omløpsmidler		1 521 884	1 510 416
SUM EIENDELER		1 536 366	1 513 731

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 388 608	1 328 079
Sum opptjent egenkapital		1 388 608	1 328 079
Sum egenkapital		1 388 608	1 328 079
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		112 421	87 383
Annen kortsiktig gjeld		35 337	98 269
Sum kortsiktig gjeld		147 758	185 652
Sum gjeld		147 758	185 652
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 536 366	1 513 731



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 336024

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 027 732
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: POLLEN II BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 912 027 732
POLLEN II BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 284 845	1 151 189
Sum inntekter		1 284 845	1 151 189
Kostnader			
Lønnskostnad		83 987	59 791
Annen driftskostnad		1 150 793	1 073 946
Sum kostnader		1 234 780	1 133 737
Driftsresultat		50 065	17 452
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 464	11 615
Sum finansinntekter		10 464	11 615
Annen finanskostnad			50
Sum finanskostnader		0	50
Netto finans		10 464	11 565
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		60 529	29 017
Årsresultat		60 529	29 017
Totalresultat		60 529	29 017
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		60 529	29 017
Sum overføringer og disponeringer		60 529	29 017



Organisasjonsnr: 912 027 732
POLLEN II BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		14 482	3 315
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 482	3 315
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 798	4 798
Andre fordringer		206 060	58 052
Sum fordringer		210 858	62 850
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 311 026	1 447 566
Sum omløpsmidler		1 521 884	1 510 416
SUM EIENDELER		1 536 366	1 513 731
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	1 388 608	1 328 079
Sum opptjent egenkapital	1 388 608	1 328 079
Sum egenkapital	1 388 608	1 328 079
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	112 421	87 383
Annen kortsiktig gjeld	35 337	98 269
Sum kortsiktig gjeld	147 758	185 652
Sum gjeld	147 758	185 652
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 536 366	1 513 731



Organisasjonsnr: 912 027 732
POLLEN II BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

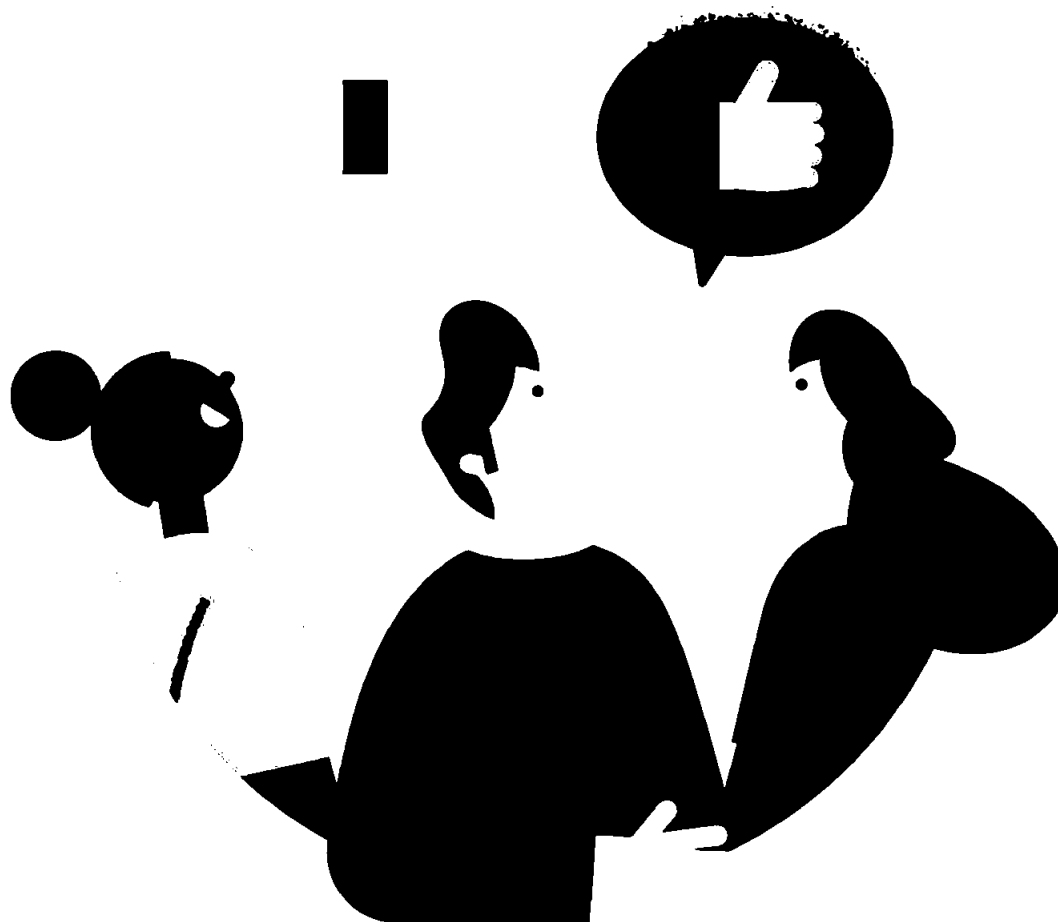
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

7294 Pollen II Boligsameie





Til seksjonseierne i Pollen II Boligsameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 5. mai kl. 18.30 i Fornebuportens lokaler, inngang fra torget på Fornebu senter.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Pollen II Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Pollen II Boligsameie
avholdes torsdag 5. mai 2022 kl. 18.30 i Fornebuportens lokaler, inngang fra torget
på Fornebu Senter.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendringer – oppdatering av vedtekter i henhold til oppdatert eierseksjonslov og foreslåtte innstramminger med hensyn til salg og utleie av garasjeplasser.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer
- B) Valg av 2 varamedlemmer
- C) Valg av valgkomité

Sandvika, 6. april .2022
Styret i Pollen II Boligsameie

Nils-Jørgen Felldal /s/ Kirsti Davami /s/ Andreas Gjølme/s/ Tore Sandmark/s/
Hans Agnar Strandrud /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nils-Jørgen Felldal	Rolfstangveien 6
Styremedlem	Kirsti Davami	Rolfstangveien 10
Styremedlem	Andreas Gjølme	Rolfstangveien 10
Styremedlem	Tore Sandsmark	Rolfstangveien 8
Styremedlem	Hans Agnar Strandrud	Rolfstangveien 10
Varamedlem	Nikolai Jelstrup	Rolfstangveien 8
Varamedlem	Eli Jennie Johnsen	Rolfstangveien 10

Valgkomiteen

Randi Storli	Rolfstangveien 4
Björg Vikskjold	Rolfstangveien 2

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Pollen II Boligsameie

Sameiet består av 23 seksjoner.

Pollen II Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912027732, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Rolfstangveien 8 og 10

Gårds- og bruksnummer:

41 838

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

Pollen 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

Årsrapport fra Pollensameiene 2021

Styret har bak seg et nytt år med høy aktivitet. Det er avholdt 7 styremøter og behandlet nærmere 50 enkeltsaker. Høsten 2021 ble det også avholdt ekstraordinært årsmøte med valg til Pollensameienes styrer, samt kapitalinnhenting i Pollen 1 som hovedsaker.

Overordnet har driftsåret vært preget av aktiviteter knyttet til pågående arbeid med Fornebubanen, flere større vedlikeholdsoppgaver, nye innbrudd i kjellerlokalene, samt flere høringsvar til Bærum kommune.

Styret har hatt som mål å levere positive resultater for både Pollen 1 og Pollen 2. Resultatene for begge sameier ble positive i 2021. Det er derfor mulig å tilføre egenkapitalen et overskudd som bidrar til å bygge opp kapital til å møte fremtidige vedlikeholdsoppgaver.

Kontakten med beboerne er omfattende. Det er ofte verdifullt for styret. Samtidig er det fortsatt en tendens til at styret blir koblet til oppgaver som tilligger den enkelte å løse. Styret minner derfor om at hjemmesiden www.pollensameiene.no gir den enkelte beboer svar og veiledning på de aller fleste utfordringer som kan oppstå i en leilighet.

Det har gjennom 2021 vært en positiv dialog med Obos som fortsatt har bidratt til å reparere feil og mangler i bygningsmassen.

Støv og støy fra Fornebu-banen

Fornebubanen er nå godt i gang med grunnarbeidene, samt sprengning av tunnel inn mot Lysaker.

Arbeidet som pågår har medført støv- og støyplager for beboere i Pollensameiene. Særlig har beboere i Pollen 1 vært betydelig sjenert av arbeidene. Styret har i anleggsperioden hatt dialog med representanter for Fornebubanen. I møter er det påpekt at støv legger seg på bygningene, og at Fornebubanen må være ansvarlig for å fjerne dette når anleggsperioden er over – og før eiendommene skal males. Vi har ikke fått endelig bekreftelse på at Fornebubanen vil bekoste vask av bygningene, men arbeider for at dette blir resultatet. Rystelsene etter sprengsalver har vært betydelige. Fornebubanen har bedt den enkelte beboer melde eventuelle skader direkte til dem. Så langt er ikke styret kjent med at noen leilighet er påført skader. Styret vil løpende arbeide for å sikre beboere i Pollensameiene mot skader som kan oppstå ifm grunnarbeidene.

Ønsker den enkelte beboer å følge arbeidene på Fornebubanen, er det nyttig informasjon ved å gå inn på www.oslokommune.no og deretter søke opp Fornebubanen.

Ekstra sikring av kjellerarealene

Også i 2021 har det vært innbrudd i boder og skader på biler som står parkert. Styret har valgt å heve sikkerhetsnivå betydelig. Videoovervåking er i full drift, og alle dører inn til oppganger og bodarealer har fått ekstra sikring i form av kraftige beslag. Det har ikke vært registret skadeverk eller innbrudd etter at ekstra sikringstiltak ble gjennomført.

Samlet har nødvendige tiltak for å sikre verdier i boder og garasjelegg kostet ca kr. 100.000.

Dessverre har vi også i 2021 opplevd påkjørsel av garasjeporten, uten at den ansvarlige har meldt seg. Dette påfører garasjesameiet både ekstraarbeid og merkostnader i form av egenandel og høyere forsikringspremie.

Større vedlikeholdsoppgaver fullført

Gjennom 2021 er flere lokaliserte feil blitt utbedret. I Pollen 2 hadde kraftig regnvær høst/vinter i 2019 forårsaket fukt på yttervegg og avskalling av det ytre belegget. Etter innspill fra styret godtok Obos å foreta de nødvendige utbedringsarbeidene. Dette ble gjort våren 2021. Det er siden ikke registrert vannskader i dette området av ytterveggen.

I garasjelegget er det lokalisert flere lekkasjer. Lekkasjer som tidligere har vært påpekt som feil/mangel ved bygget, er utbedret av Obos. Arbeidene som er gjort synes å ha stoppet vanninntrengningen.

Vinteren 2022 er det registrert to lekkasjer. Obos har påtatt seg ansvaret for å utbedre lekkasje fra et badrom i 1. etg. i Pollen 1, mens vanninntrengning i bod-området under Pollen 1 må løses av sameiet. Tetting vil her skje ved hjelp av injisering av egnet masse. Selskapet som benyttes har spisskompetanse på denne type tetting av vannlekkasjer.

Overgang til LED-lys

Skyhøye strømpriser presser kostnadsbudsjettene. Et svar på dette har vært å skifte fra ordinære lyspærer til LED-lys i fellesarealene både i Pollen 1 og Pollen 2. Samtidig er lyset i garasjelegget dempet, slik at bare hver fjerde lampe lyser konstant. Ved å trykke på strømbryter går alle garasjelysene på og blir stående i den stillingen i flere minutter. Det er gitt detaljert informasjon om det siste tiltaket.

Styret håper med disse tiltakene å redusere strømforbruket slik at kommende strømregninger reduseres. Styret har så langt ikke redusert bruk av varmekabler i oppkjørsel til garasjen eller ved inngangspartiene og begrunner det med ønsket om å ha sklisikre inngangspartier og sikker opp-/nedkjøring til garasjen.

Benyttet somhøringsinstans

Områdene rundt Rolfsbukta er under regulering. Styret har avgitt flere uttalelser til kommunen. Den ene gjelder bruken av arealene fra bygningsmassen i Rolfsbukta og forbi Sjøflyhavna kafé. (Detaljregulering for Fornebu brygge.)

Her har styret fremhevet ønsket om en moderat utbygging. Styret etterspurte også bærekraftige møteplasser, innarbeidelse av Båtsportens hus samt opparbeidelse av en mindre bade plass i det sydvestlige hjørnet av Rolfsbukta.

En annen uttalelse av betydning er knyttet til forslaget fra NVE om å bygge en større trafostasjon nær Rolfsbukta i skogsområdet mellom Pollen 1 og den nye Fornebu. Dette er i dag LNF-område. Anlegget vil legge beslag på nesten hele kollen og medføre ekstra støybelastning for beboere i området. I tillegg til en høringsuttalelse der styret sa nei til den foreslåtte plasseringen, er det også arbeidet opp mot politikere i Bærum kommune. I ettertid har både Planutvalget i Bærum kommune og statsforvalteren i Viken kommet med innsigelser. Ny lokalisering er ennå ikke vedtatt, men styret har grunn til å tro at trafostasjonen vil bli flyttet til et annet område på Fornebu.

Utbedring av ytre flater

Når det gjelder vedlikehold av eiendommene, går det et skille mellom ytre flater og fellesarealer på den ene siden og innvendige arealer i egen leilighet. Alt ytre vedlikehold av vegger, tak, vinduer, glassrekkverk og terrassegulv skal bekostes av det enkelte sameiet. På tilsvarende måte skal oppussing og vedlikehold i egen leilighet bekostes av den enkelte sameier. Dette er regulert i lov.

Høsten 2020 ble det registrert større råteskader på en terrasse i 5. etg. i Pollen 1. Besiktigelse av fagfolk konkluderte med at det måtte foretas full utskifning av terrassegulvet. Under oppstart av arbeidet viste det seg at det var benyttet materiale i underliggende konstruksjon som sugde og holdt på vann. Det ble derfor fremmet krav mot Obos, men dette ble avvist med begrunnelse i bygningens alder. Kostnadene til ny terrasse beløp seg til ca kr. 180.000.

Det er i det siste også registrert punktering av enkelte av glassflater på verandaer. Utskifning av glass er også en kostnad som må bæres av sameiene. Hvert ødelagte glass-felt har en kostnad på ca kr. 8.000 + mva.

Grei drift gjennom 2021

Som det fremgår av årsregnskapene, har det vært en god balanse mellom budsjetter og kostnader. Det betyr at den jevne driften av Pollensameiene har gått greit i 2021. Gjennom en årrekke med fokus på feil og mangler, synes vi nå å være kommet over i en mer normal driftssituasjon. Det betyr økt fokus på preventivt vedlikehold.

Brannsikkerhetsrapport fra 2021 viser at det er tilfredsstillende brannsikkerhet i begge bygg. Inkl. garasjekjeller, ifølge rapporten var det kun nødvendig å skifte brannslukningsapparatene i kjelleren, samt foreta en trykktest av brannslangene i fellesarealene. Brannslukningsapparatene er skiftet ut, og tykktest av slangene vil bli gjort samtidig som det foretas vårrengjøring av garasjeanlegget.

Styret har ellers fått beskjed om at 3G nettet skal avvikles innen 2025. Alle heiser produsert og installert før 2019 har alarm som benytter 3G. Disse må skiftes før 2025. Det er et myndighetskrav. Tilbudet fra vår heis- og vedlikeholds leverandør er på kr. 16.790 + mva for hver enkelt heis. Tidspunkt for skifte av heisalarmer er ikke fastsatt ennå.



Styret har hatt rutinemessige gjennomgang av kontrakter. I 2022 valgte styret å skifte ut leverandør å vask- og vaktmestertjenester. Tjenestene er frem til i dag vært levert av to selskaper, men vil fra mai 2022 bli levert av ett nytt selskap. Dette letter administrasjonen, samtidig som kostnadene til vask- og vaktmestertjenester reduseres.

Likviditeten forbedret

Likviditeten har vært et tilbakevendende problem for Pollen 1 og Pollen garasjesameie.

Innkalling av kapital til Pollen 1, bestemt på ekstraordinært årsmøte høsten 2021, har rettet opp i dette forholdet. Likviditeten er god i begge Pollensameiene, mens likviditeten i garasjesameiet reguleres med lån fra Pollen 1 og Pollen 2. Ekstraordinære kostnader til sikkerhetsutstyr og garasjeport i garasjesameiet har gjort at Pollensameiene har gitt et ekstraordinært lån. Dette forventes innbetalt i løpet av året.

Det er styrets vurdering at Pollensameiene er godt rustet til å møte vedlikeholdsoppgavene som kommer, og har nødvendig kapital til også å dekke opp for ikke-budsjetterte, uforutsette hendelser.

Det er budsjettert med positive resultater i Pollensameiene og i garasjesameiet også i 2022. Det er ellers å bemerke at både strøm og kommunale avgifter går vesentlig opp. Strømprisene er uforutsigbare, mens kommunale avgifter økte med 16 prosent fra 2021 til 2022.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 284 845.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -1 234 780.

Resultat

Årets resultat på kr 60 529 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 374 126.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Det er ikke budsjettert med større drift og vedlikehold i 2022.

Kommunale avgifter i Bærum kommune

Kommunale avgifter er budsjettert med kr. 237 500.
Renovasjon Fornebu +2,72%, vann & Avløp +10,44%.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr. 117 000 i energikostnader for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 11 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pollen II Boligsameie. Forsikringspremien er pålydende kr 64 000 i 2022.

Lån

Pollen II Boligsameie har ikke lån.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2022.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Pollen II Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Pollen II Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 013HH-K4TEG-JGVEB-13GME-PSY35-XEDU0



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-11 07:50:25 UTC



Penneo Dokumentnøkklet: 013HH-K4TEG-JGYEB-13GME-PSY3S-XEDU0

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 originalen?

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/validate>



POLLEN II BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 912 027 732, KUNDENR. 7294

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 239 300	1 151 189	1 239 000	1 284 000
Andre inntekter	3	45 545	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 284 845	1 151 189	1 239 000	1 284 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 957	-5 791	-10 766	-10 766
Styrehonorar	5	-73 030	-54 000	-76 360	-76 360
Revisjonshonorar	6	-7 608	-7 274	-6 000	-6 000
Andre honorarer		-4 678	-3 333	0	0
Forretningsførerhonorar		-84 903	-82 550	-84 000	-87 500
Konsulenthonorar	7	-46 163	-55 204	-60 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-295 277	-266 387	-254 000	-252 000
Forsikringer		-57 596	-52 189	-55 000	-66 000
Kommunale avgifter	9	-222 279	-207 391	-226 000	-237 500
Andre anlegg	10	-99 691	-92 972	-52 548	-52 548
Kostnader sameie	17	0	0	-110 000	-110 000
Energi/fyring	11	-64 180	-68 329	-117 000	-117 000
TV-anlegg/bredbånd		-114 265	-102 764	-106 000	-118 000
Andre driftskostnader	12	-154 154	-135 553	-46 200	-59 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 234 780	-1 133 737	-1 203 874	-1 233 174
DRIFTSRESULTAT		50 065	17 452	35 126	50 826
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	10 464	11 615	0	0
Finanskostnader		0	-50	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		10 464	11 565	0	0
ÅRSRESULTAT		60 529	29 017	35 126	50 826
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		60 529	29 017		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	14 482	3 315
SUM ANLEGGSMIDLER		14 482	3 315
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		16 526	14 949
Kundefordringer		4 798	4 798
Forskuddsbetalte kostnader		7 284	43 103
Andre kortsiktige fordringer	14	2 976	0
Energiavregning	15	179 274	0
Driftskonto OBOS-banken		282 992	421 755
Sparekonto OBOS-banken		1 028 034	1 025 811
SUM OMLØPSMIDLER		1 521 884	1 510 416
SUM EIENDELER		1 536 366	1 513 731
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 388 608	1 328 079
SUM EGENKAPITAL		1 388 608	1 328 079
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		112 421	87 383
Energiavregning		0	67 985
Annen kortsiktig gjeld	16	35 337	30 284
SUM KORTSIKTIG GJELD		147 758	185 652
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 536 366	1 513 731
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	34 096	139 437

Bærum, 06.04.2022
Styret i Pollen II Boligsameie

Nils-jørgen Felldal/s/

Kirsti Davami/s/

Andreas Gjølme/s/

Tore Sandsmark/s/

Hans Agnar Strandrud/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 070 544
Kabel-tv og bredbånd	105 984
Vedlikeholdsfond	62 772
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 239 300

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Avregning 2019 fra s 5950 Rolfsbukta Huseierforening	6 527
Regnskapskorrigeringer	35
Tilbakebetaling lån 2020 fra s 5894 Pollen Garasjesameie	38 983
SUM ANDRE INNETEKTER	45 545

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

Arbeidsgiveravgift	-10 957
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 957

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 2020/2021, og er på kr 73 030.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 608.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 766
Honorar saksarbeid, Metier Oec Legal AS	-21 782
Teknisk forvaltning, Oslo Forvaltning AS	-16 615
SUM KONSULENTHONORAR	-46 163

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-48 750
Drift/vedlikehold elektro	-2 019
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 575
Drift/vedlikehold heisanlegg	-89 195
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 720
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-59 019
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-295 277

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-118 612
Renovasjonsavgift	-103 667
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-222 279

**NOTE: 10****ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Leie teknisk rom Pollen Garasjesameie -99 691

SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG -99 691

SUM ANDRE ANLEGG**-99 691****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -26 926

Andre fyringskostnader -37 254

SUM ENERGI / FYRING -64 180

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer -7 811

Renhold ved firmaer -33 894

Andre fremmede tjenester -210

Trykksaker -1 471

Andre kontorkostnader -103

Porto -472

Kontingenter -107 382

Bank- og kortgebyr -2 812

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -154 154

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken 2 223

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 963

Kundeutbytte fra Gjensidige 6 790

Andre renteinntekter 488

SUM FINANSINTEKTER 10 464

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturert for mye fakturert andel brensel september 2021	2 976
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 976

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-272 448
SUM INNTEKTER	-272 448

KOSTNADER

Administrasjon	15 836
Fjernvarme	435 886
SUM KOSTNADER	451 722

SUM ENERGIAVREGNING	179 274
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. Krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fjernvarmekostnad	-34 868
Gebyrer	-469
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35 337

NOTE: 17**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 420/2962 deler av Pollen Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i selskapet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i selskapet og utgjør kr 34 096

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

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



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak:

Godtgjørelse til styret foreslås satt til kr. 76 360.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Vedtektsendringer

Fra 01.01.2020 har flere nye bestemmelser tredd i kraft i eierseksjonsloven.

Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

I tillegg til endringer i henhold til eierskapsloven har styret foreslått innstramminger med hensyn til salg og utleie av garasjeplasser

Vedtektene er vedlagt og endringer er markert med blått.

Forslag til vedtak:

Sameiet vedtar de foreslåtte endringer i vedtektene.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styreleder Nils-Jørgen Felldal og styremedlemmer Tore Sandmark og Hans Agnar Strandrud er ikke på valg.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlem for 1 år foreslås:

Andreas Gjølme, Pollen 2 (tar gjenvalg)

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Geir Christensen, Pollen 1



C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Eli Johnsen, Pollen 2 (gjenvalg)

Kirsti Davami, Pollen 2 (fra sittende styrerepresentant til varamedlem)

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Randi Storli

Björg Vikskjold

I valgkomiteen for Pollen II Boligsameie

Randi Storli
Björg Vikskjold



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan nås på e-post: styret@pollensameiene.no For generell informasjon vises det til hjemmesiden www.pollensameiene.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Pollen sameiene har avtale om vaktmestertjeneste med Allianse Renhold AS. Følgende kontaktpersoner vaktmester Mimes Muharemovic 941 47 080, driftsleder er Mona 980 38 226 og dagligleder 916 68 003. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Sameiet har avtale med Allianse Renhold AS om renhold av fellesarealene fra 1. mai 2022.

Nøkler

Nøkler kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning AS. Bestillingen skal være skriftlig. Ved bestilling på e-post kan følgende adresse benyttes: oef@obos.no Bestillingen merkes med antall nøkler, nøkkelnummer og eiers navn og adresse.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81384231. 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 Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, 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**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, 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 – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, 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 Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Pollen 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.



VEDTEKTER
POLLEN I BOLIGSAMEIE

(fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 03.03.2012)
(oppdatert på årsmøte 05.05.2022)

§ 1

Navn

Sameiets navn er Pollen II Boligsameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 23 eierseksjoner på eiendommen gnr. 41 bnr. 838 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 bruksenheter. 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 bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

Pollen 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 Pollen II Boligsameie og Pollen I Boligsameie samt seksjonseierne i dette, heretter kalt "Pollen Garasjesameie". Pollen II Boligsameie er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Garasjeeiendommen som eier i Pollen Garasjesameie. Pollen Garasjesameie skal ivareta eiernes felles



interesser. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Pollen Garasjesameie fremgår av vedtektene for Pollen 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/borettslag. 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 Pollen.

Grøntarealer/beplantning, veier, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser, kanaler med poll, brygge- og kaifront og fellesinnretninger av enhver art mellom

og rundt eierseksjonssameiernes eiendom som ikke eies av de omkringliggende sameier, utgjør en egen eiendom (" Rolfsbukta Fellesareal") som eies av Rolfsbukta AS

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

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

§ 3

Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av sameiets eiendom Bruksenhetene er ifølge 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 Pollen 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 Pollen I Boligsameie sin side. Bruksretten til parkeringsplassen som obligatorisk følger med ved erverv av en seksjon, kan kun overdras sammen med seksjonen.

Retten til eksklusiv parkeringsplass kan kun overdras til øvrige seksjonseiere i Pollen 1 Boligsameie, Pollen 2 Boligsameie og R 12-20 Boligsameie

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 Pollen I Boligsameie eller



Pollen II Borettslag. Forsåvidt gjelder utleie av parkeringsplass gjelder samme regler som angitt i § 6 i vedtektene for Pollen 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 Pollen 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.

En garasje plass i garasjeanlegget kan ikke leies eller lånes ut til andre enn beboere i Pollen 1, Pollen 2 og nabosameiet P 12-20.

Etter salg og fraflytting av eierseksjon(er) i Pollen 2 Boligsameie, skal alle parkeringsplasser i garasjeanlegget fortsatt eies og disponeres av seksjonseiere i Pollen 1 Boligsameie, Pollen 2 Boligsameie eller R 12-Boligsameie.

§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.~~

Ny § 6

6. Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.



Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

§ 7

Ordinært Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet

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

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. 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/ årsmøte

Ekstraordinært sameiermøte/ årsmøte 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/årsmøte 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 loddrekning.

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 §20 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

**§ 10
Styret**

Sameiet skal ha et styre på 3 eller 5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet. 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/ årsmøtet.

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.



Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

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./årsmøtet. 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 Pollen Garasjesameie og eventuelle ordensregler er fastsatt med grunnlag i disse.

§ 13

Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettets 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, kan styret beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

NY § 13

Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

13-1 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 til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens 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 karmen
- 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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting 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) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.



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

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 oppstaking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes manglende vedlikehold eller behov for utbedring av balkong/terrasse.

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

13-2 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 utskifting 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 utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, 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 felles installasjoner. 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

Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for gasstilførsel fra måleenhet inn til egne bruksenheter, vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnett inn til brukerenheten og fra sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i brukerenheten.

§ 14

Vedlikeholdsfond

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 Pollen I Boligsameie i henhold til sameierbrøken.

§ 16

Betaling av felleskostnader

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

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

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



§ 17

Ansvar utad

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

§ 18

Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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 sameieforholdet, 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 tvangsfyllbyrdsloven kapittel 13.

§ 21

Lov om eierseksjoner

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

§ 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. Pollen I Boligsameie vil være bundet av dette i forhold til Garasjesameiet. Pollen I 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.



7294 Pollen II Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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