



Årsmøte 2022

5860 Pollen I Boligsameie

Til seksjonseierne i Pollen I 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 I 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 I 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 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, 06.04.2022
Styret i Pollen I Boligsameie

Nils-Jørgen Felldal/s/

Kirsti Davami/s/

Andreas Gjølme/s/

Tore Sandsmark/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.

I perioden fra ordinært digitalt årsmøte i mai 2021 til ekstraordinært årsmøte i september 2021 fortsatte det «gamle» styret inntil valget i september 2021. Styremedlemmene Katrine Klovholt Fjeldhus og Magnus Aanderaa gikk ut av styret ved ekstraordinært årsmøte i september 2021.

Generelle opplysninger om Pollen I Boligsameie

Sameiet består av 36 seksjoner.

Pollen I Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992874295, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Rolfstangveien 2
Rolfstangveien 4
Rolfstangveien 6

Gårds- og bruksnummer:
41 837

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

Pollen I 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 registrert skadeverk eller innbrudd etter at ekstra sikringstiltak ble gjennomført.

Samlet har nødvendige tiltak for å sikre verdier i boder og garasjeanlegg 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 garasjeanlegget 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 badetrom 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 garasjeanlegget 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 badeplass i det sydvestlige hjørnet av Rolfsbukta.

En annen uttalelse av betydning er knyttet til forslaget fra NVE om å bygge en større trafostasjon nær Rolfsbuktvæien i skogsområdet mellom Pollen 1 og den nye Fornebubyen. 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 utskiftning 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. Utskiftning 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 trykktest 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 2 905 551.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kapitalinnkalling i henhold til vedtak på ekstraordinært årsmøte.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 869 867. Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utbedring av et ikke budsjettert balkonggulv, totalt kr. 190.000, -. Økte kostnader knyttet til vedlikehold av bygningen, skifte til led-lys, reparasjon av lyskilder, totalt utgjør dette et merforbruk på ca. kr. 130,000, -.

Resultat

Årets resultat på kr 1 048 924 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. 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 1 436 960.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 338 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Kommunale avgifter er beregnet til kr. 371 000. Renovasjon økes med +2,72% og vann og avløp med +10,44%.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuell leverandør har vi budsjettet med kr. 185.000, - med referanse til energiprisutviklingen.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med 10% til kr. 98 214. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pollen I Boligsameie.

Lån

Pollen I Boligsameie har ikke lån.

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.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Pollen I Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Pollen I Boligsameie.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap 2021• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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

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

2022-04-09 08:24:17 UTC



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 I BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 992 874 295, KUNDENR. 5860

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 829 616	1 662 893	1 830 000	1 899 000
Andre inntekter	3	1 075 935	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 905 551	1 662 893	1 830 000	1 899 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 021	-9 427	-13 500	-15 000
Styrehonorar	5	-92 120	-90 000	-95 450	-95 450
Revisjonshonorar	6	-8 351	-7 141	-8 000	-8 000
Andre honorarer		-7 322	-3 333	0	0
Forretningsførerhonorar		-87 925	-85 490	-88 000	-90 500
Konsulenthonorar	7	-72 106	-135 962	-90 000	-90 000
Kontingenter		-2 520	-2 520	-2 520	-2 520
Drift og vedlikehold	8	-595 005	-339 958	-303 000	-338 000
Forsikringer		-89 276	-82 643	-86 000	-104 000
Kommunale avgifter	9	-347 059	-323 777	-347 000	-371 000
Garasjesameiet	10	-52 422	-129 646	-66 792	-66 792
Kostnader sameie	17	0	0	-170 000	-170 000
Energi/fyring	11	-103 864	-109 998	-180 000	-185 000
TV-anlegg/bredbånd		-178 849	-160 847	-165 000	-184 000
Andre driftskostnader	12	-219 026	-202 855	-61 200	-69 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 869 867	-1 683 596	-1 676 462	-1 789 762
DRIFTSRESULTAT		1 035 684	-20 703	153 538	109 238
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	13 240	13 991	0	0
Finanskostnader		0	-100	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		13 240	13 891	0	0
ÅRSRESULTAT		1 048 924	-6 812	153 538	109 238
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-6 812		
Til opptjent egenkapital		1 048 924	0		

**POLLEN I BOLIGSAMEIE
BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	22 206	5 083
SUM ANLEGGSMIDLER		22 206	5 083
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 827	25 051
Kundefordringer		31 141	31 933
Forskuddsbetalte kostnader		15 396	71 465
Andre kortsiktige fordringer	14	117 158	0
Energiavregning	15	282 693	0
Driftskonto OBOS-banken		312 736	559 381
Sparekonto OBOS-banken		1 000 857	339
SUM OMLØPSMIDLER		1 766 808	688 168
SUM EIENDELER		1 789 014	693 251
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 459 166	410 242
SUM EGENKAPITAL		1 459 166	410 242
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		60 071	11 846
Leverandørgjeld		266 801	182 154
Energiavregning		0	66 832
Annen kortsiktig gjeld	16	2 976	22 178
SUM KORTSIKTIG GJELD		329 848	283 010
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 789 014	693 251
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	34 096	139 437
Bærum, 06.04.2022			
Styret i Pollen I 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.

PRINSIPPENDRING**Pollen Garasjesameie**

Selskapet har eierandeler i Pollen Garasjesameie. Tidligere ble andelene innarbeidet på grunnlag av innværende års regnskap. Fra og med år 2020 innarbeides andelene basert på fjorårets godkjente regnskap.

Rolfsbukta Huseierforening

Sameiet er medlem av Rolfsbukta Huseierforening. Tidligere har medlemskapet vært rapportert som om man har en eierandel på 3,15% i Rolfsbukta Huseierforening. Eierandelen har vært vist under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og under andel "kortsiktig gjeld i fellesanlegg" på eiendels og gjeldssiden i balansen.

Sameiet har ikke en eierandel i huseierforeningen, men et medlemskap og sameiet hefter heller ikke solidarisk for huseierforeningens gjeld.

F.o.m 2020 fjernes derfor posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg" i balansen, og det vil ikke bli rapportert noe om garantiansvar.

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 665 024
Kabel-tv og bredbånd	164 592
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 829 616

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilbakebetaling fra s 5950 Rolfsbukta Huseierforening	10 217
Regnskapskorrigeringer	92
Kapitalinnkalling	965 841
Tilbakebetalt lån 2020 fra s 5894 Pollen Garasjesameie	61 017
Oslo forvaltning AS, kreditering for Q3 og Q4 2020	38 768
SUM ANDRE INNTEKTER	1 075 935

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 021
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 021

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 92 120.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 351.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 156
Honorar, Metier Oec Legal AS	-42 102
Teknisk forvaltning, Oslo Forvaltning AS	-19 849
SUM KONSULENTHONORAR	-72 106

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Entreprenør Hogne Myrvold & Co AS, rehabilitering av terrasse	-190 013
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-190 013
Drift/vedlikehold bygninger	-79 500
Drift/vedlikehold elektro	-85 668
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 738
Drift/vedlikehold heisanlegg	-67 895
Drift/vedlikehold brannsikring	-58 499
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-65 693
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-595 005

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-184 798
Renovasjonsavgift	-162 261
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-347 059

NOTE: 10**GARASJESAMEIET****KOSTNADER GARASJESAMEIET**

Leie teknisk rom Pollen Garasjesameie	-52 422
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-52 422

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-44 776
Avregning fellesareal 2020	-59 089
SUM ENERGI / FYRING	-103 864

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-45 477
Trykksaker	-1 363
Andre kontorkostnader	-338
Porto	-758
Kontingenter	-168 076
Bank- og kortgebyr	-3 014
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-219 026

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	518
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 227
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 746
Andre renteinntekter	749
SUM FINANSINTEKTER	13 240

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andel fjernvarme s 7294 oktober 2021 (faktureres i 2022)	34 868
Andel fjernvarme s 7294 desember 2021 (faktureres i 2022)	82 290
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	117 158

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-432 612
Techem, administrasjon	24 414
Fjernvarme	674 288
Uoppgjorte avregninger	16 604
SUM ENERGIAVREGNING	282 693

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, for mye utfakturert s 7294 september 2021	-2 976
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 976

NOTE: 17**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER**

Selskapet eier 644/2962 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 pr 31.12.2020.

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. 95 450.

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 garasje plasser.

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 Sandsmark 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:

1. Eli Johnsen, Pollen 2 (gjenvalg)
2. Kirsti Davami, Pollen 2 (fra sittende styrerepresentant til varamedlem)

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

1. Randi Storli
2. Bjørg Vikskjold

I valgkomiteen for Pollen I Boligsameie

Randi Storli
Bjørg Vikskjold

Annen informasjon om sameiet

Styret

Styrets felles e-post adresse er; styret@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/skilt

Nøkler bestilles ved å sende en e-post med seksjonsnummer, navn, tlf./e-post og fakturaadresse, og nøkkelnummer oef@obos.no.

Ekstra garasjeåpner bestilles via styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81384162. 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 slokkeutstyr 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 I 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.

5860 Pollen I 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: of@obos.no

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