



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 004 721  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET STENBRÅTEN SKOG, MORTENSRUD  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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: Gunnar Bostrøm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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, 17.09.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		453 903	450 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>453 903</b>	<b>450 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		414 644	411 651
<b>Sum kostnader</b>		<b>437 464</b>	<b>434 471</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 439</b>	<b>15 529</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		736	646
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>736</b>	<b>646</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>736</b>	<b>646</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>17 175</b>	<b>16 175</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>17 175</b>	<b>16 175</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>17 175</b>	<b>16 175</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>17 175</b>	<b>16 175</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		17 175	16 175
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>17 175</b>	<b>16 175</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		91 129	86 041
Sum fordringer		91 129	86 041
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		244 808	234 989
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		244 808	234 989
Sum omløpsmidler		335 937	321 030
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>335 937</b>	<b>321 030</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		279 734	262 559
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>279 734</b>	<b>262 559</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>279 734</b>	<b>262 559</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		48 103	45 971
Annen kortsiktig gjeld		8 100	12 500
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>56 203</b>	<b>58 471</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>56 203</b>	<b>58 471</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>335 937</b>	<b>321 030</b>



## **Til seksjonseierne i Sameiet Stenbråten Skog**

**Velkommen til årsmøte, onsdag 10. april 2019 kl. på Hammersborg torg 1, Møterom H6.1. kl. 18:00-19:00**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Stenbråten Skog 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 tilstede 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 Sameiet Stenbråten Skog  
avholdes onsdag 10. april 2019 kl. på Hammersborg torg 1, Møterom H6.1. kl.  
18:00-19:00.**

---

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. ARSRAPPORT FOR 2018**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Oppføring av felles sykkel- og utstyrsbod  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Oslo, 11.03 .2019  
Styret i Sameiet Stenbråten Skog

Thomas Malla/s/

Martin Arne Butler/s/

Andreas Vatnøy/s/

Protokoll fra Ordinært årsmøte kan du få ved å henvende deg til OBOS  
Eiendomsforvaltning AS



## ÅRSRAPPORT FOR 2018

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Thomas Malla	Stenbråtveien 64
Styremedlem	Martin Arne Butler	Stenbråtveien 78
Styremedlem	Andreas Vatnøy	Stenbråtveien 72
Varamedlem	Helene Wiborg Barmen	Stenbråtveien 86
Varamedlem	Hamad Sharif	Stenbråtveien 82

#### Valgkomiteen

Kathrine Elster	Stenbråtveien 70
Marina Karlsen	Stenbråtveien 80

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Sameiet Stenbråten Skog

Sameiet består av 15 seksjoner.

Sameiet Stenbråten Skog er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914004721, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Stenbråtveien 62 - 90

Gårds- og bruksnummer : 180 og 600.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er ingen revisor.



## Styrets arbeid i 2018

- Avholdt følgende styremøter:
  - regnskapsmøte (18.04.18)
  - budsjettmøte (01.11.18)
  - ordinært styremøte (21.12.18)
- Gjennomført felles dugnad ifm. oppsamling av resterende grus etter manglete utført vårfeiing fra Vaktmesterkompaniet
- Ettersett gjennomføring av eksternt oppdrag knyttet til beising av rekkverk som er oppført på sameiets fellesarealer.
- Utredet muligheter for oppføring av sykkel-/utstyrsbod, jf. egen sak i årsmøtet 2019 om dette.
- Forberedt innhenting av pristilbud fra alternative tjenesteleverandører for vaktmestertjenester.
- Innført prisjustering av felleskostnader med virkning fra 1.1.2019.
- Gjennomført årlig HMS-runde.
- Ettersett gjennomføring av service for husene med kloakkpumper.
- Tatt initiativ til og fordelt ansvar for oppfølging av felles sosiale arrangementer i form av sommerfest og juletretenning.
- Gjennomført løpende drifts- og budsjettoppgaver.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr **453 903**.

Dette er kr **3 903** høyere enn budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr **-437 464**.

Dette er kr **11 386** lavere enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat er på kr **17 175** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2018.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2018 var kr **279 734**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2019".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

For drift og vedlikehold er det for 2019 beregnet kr **33 750**.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2019 er budsjettert økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Stenbråten Skog.

### **Lån**

Sameiet Stenbråten Skog har ingen lån.

### **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)**

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,80 % p.a

### **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 2019.

Budsjettet er basert på 8% økning av felleskostnadene fra 01.01.19.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**SAMEIET STENBRÅTEN SKOG, MORTENSRUD  
ORG.NR. 914 004 721, KUNDENR. 7443**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	450 000	450 000	450 000	486 000
Andre inntekter	3	3 903	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>453 903</b>	<b>450 000</b>	<b>450 000</b>	<b>486 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-2 820	-2 820	-2 800	-2 820
Styrehonorar	5	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-38 803	-37 803	-39 000	-42 000
Konsulenthonorar	6	-7 148	-12 123	-11 000	-11 000
Drift og vedlikehold	7	-53 444	-9 504	-43 750	-33 750
Forsikringer		-91 998	-88 672	-91 000	-96 000
Kommunale avgifter	8	-96 458	-96 692	-96 800	-114 300
TV-anlegg/bredbånd		-73 739	-70 439	-72 000	-80 000
Andre driftskostnader	9	-53 056	-96 419	-72 500	-80 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-437 464</b>	<b>-434 471</b>	<b>-448 850</b>	<b>-480 370</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>16 439</b>	<b>15 529</b>	<b>1 150</b>	<b>5 630</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	736	646	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>736</b>	<b>646</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>17 175</b>	<b>16 175</b>	<b>1 150</b>	<b>5 630</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		17 175	16 175		



**SAMEIET STENBRÅTEN SKOG, MORTENSRUD  
ORG.NR. 914 004 721, KUNDENR. 7443**

**BALANSE**

	Note	2018	2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		120	0
Kortsiktige fordringer	11	91 009	86 041
Driftskonto OBOS-banken		184 007	174 594
Sparekonto OBOS-banken		60 801	60 395
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>335 937</b>	<b>321 030</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>335 937</b>	<b>321 030</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		279 734	262 559
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>279 734</b>	<b>262 559</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 100	12 500
Leverandørgjeld		48 103	45 971
Annen kortsiktig gjeld		0	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>56 203</b>	<b>58 471</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>335 937</b>	<b>321 030</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03 .2019,  
Styret i Sameiet Stenbråten Skog, Mortensrud

Thomas Malla/s/

Martin Arne Butler/s/

Andreas Vatnøy/s/

**NOTE: 1****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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	450 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>450 000</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Vidrefakturert feilbetalt faktura kommunale avgifter 2014	3 903
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>3 903</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-2 820
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 820</b>

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 2017/2018, og er på kr 20 000.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-7 148
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 148</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 813
Drift/vedlikehold elektro	-18 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 881
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-53 444</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-39 733
Avløpsavgift	-7 864
Feieavgift	-261
Renovasjonsavgift	-32 636
Kommunale avgifter	-15 963
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-96 458</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-19 295
Snørydding/gressklipping	-27 821
Trykksaker	-450
Porto	-828
Bank- og kortgebyr	-2 224
Velferdskostnader	-2 438
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-53 056</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	280
Renter av sparekonto i OBOS-banken	406
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	50
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>736</b>



**NOTE: 11**

**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	91 009
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>91 009</b>

---



## Sak A: Oppføring av felles sykkel- og utstyrsbod

Forslagsstiller: Styret

### Saksfremstilling:

Som en oppfølging av vedtak i sameiermøtet i 2017, har styret utredet mulighetene for å sette opp en sykkel-/utstyrsbod på sameiets fellesarealer ved enden av felles parkeringsplass. Oppføring av en slik bod vil kreve at det utføres et profesjonelt grunnarbeid som omfatter 1) graving med gravemaskin, 2) støp (forskaling, armering og betong) av et ca. 30 kvadratmeter betongfundament for en bodkonstruksjon, og 3) etablering av en enkel adkomstvei til boden. Styret har ikke innhentet konkret pristilbud for grunnarbeidet, men estimerer at et slikt prosjekt vil ha en kostnad på et sted mellom 120 000 – 160 000 kroner. Styret har også sett på ulike bodløsninger og innkjøp av bod vil ha en kostnad på mellom 20 000 – 40 000 kroner. Eventuell kostnad for arbeidet med å sette opp bodkonstruksjonen vil komme i tillegg. På den bakgrunn estimeres samlet kostnad for oppføring av en bodløsning til et sted mellom 150 000 til 200 000 kroner. Sameiet har per 01.01.2019 en egenkapital på i underkant av 280 000 kroner. Det er vurdert som hensiktsmessig at sameiet til enhver tid har en egenkapital på minst 200 000 kroner, som en beredskap mot uforutsette behov. Oppføring av en bodløsning som skissert over vil bruke en stor andel av oppspart egenkapital, og vil i praksis medføre at den individuelle husleien må økes i en periode for å bygge opp igjen egenkapitalen til ønsket nivå (eksempelvis med 300 kroner/mnd. over 3 år).

### Forslag til vedtak:

Sameiet går ikke videre med planer om oppføring av felles bodløsning på det nåværende tidspunkt, ettersom det vil innebære en uforholdsmessig stor merkostnad for sameiet. Det er også uklart hvordan en evt. kommunal gangvei vil påvirke det betydelige gravearbeidet som må påregnes ifm. oppføring av bod på det aktuelle området. Eventuell ny vurdering av en felles bodløsning utsettes derfor til sameiets egenkapital er bygget opp ytterligere og kommunens planer om bygging av turvei er endelig avklart.



## **Annen informasjon om sameiet**

### **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.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 830556. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.