



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 645 460  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 24.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 267 306	3 045 706
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 267 306</b>	<b>3 045 706</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		399 350	222 495
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 358	5 359
Annen driftskostnad		8 649 076	2 910 215
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 053 784</b>	<b>3 138 069</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 786 478</b>	<b>-92 363</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		45 771	53 572
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>45 771</b>	<b>53 572</b>
Annen finanskostnad		53 882	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>53 882</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 111</b>	<b>53 572</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 794 589</b>	<b>-38 791</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 794 589</b>	<b>-38 791</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 794 589</b>	<b>-38 791</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 794 589</b>	<b>-38 791</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 794 589	-38 791
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 794 589</b>	<b>-38 791</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	5 359
Sum varige driftsmidler		1	5 359
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	5 359
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		496 976	602 492
Sum fordringer		497 011	602 492
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 359 978	2 561 677
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 359 978	2 561 677
Sum omløpsmidler		3 856 988	3 164 169
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 856 989</b>	<b>3 169 528</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</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			2 895 592
Udekket tap		2 898 997	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 898 997</b>	<b>2 895 592</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 898 997</b>	<b>2 895 592</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 962 683	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 962 683</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 962 683</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		945	
Leverandørgjeld		438 706	242 604
Annen kortsiktig gjeld		353 652	31 332
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>793 303</b>	<b>273 936</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 755 986</b>	<b>273 936</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 856 989</b>	<b>3 169 528</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 458893

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 645 460  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Torgveien 10  
1400 SKI

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 996 645 460  
EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 267 306	3 045 706
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 267 306</b>	<b>3 045 706</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		399 350	222 495
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 358	5 359
Annen driftskostnad		8 649 076	2 910 215
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 053 784</b>	<b>3 138 069</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 786 478</b>	<b>-92 363</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		45 771	53 572
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>45 771</b>	<b>53 572</b>
Annen finanskostnad		53 882	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>53 882</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 111</b>	<b>53 572</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 794 589</b>	<b>-38 791</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 794 589</b>	<b>-38 791</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 794 589</b>	<b>-38 791</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 794 589</b>	<b>-38 791</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 794 589	-38 791
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 794 589</b>	<b>-38 791</b>



Organisasjonsnr: 996 645 460  
EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	5 359
Sum varige driftsmidler		1	5 359
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	5 359
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		496 976	602 492
Sum fordringer		497 011	602 492
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 359 978	2 561 677
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 359 978	2 561 677
Sum omløpsmidler		3 856 988	3 164 169
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 856 989</b>	<b>3 169 528</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital		2 895 592
Udekket tap	2 898 997	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 898 997</b>	<b>2 895 592</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 898 997</b>	<b>2 895 592</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 962 683	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>5 962 683</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>5 962 683</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	945	
Leverandørgjeld	438 706	242 604
Annen kortsiktig gjeld	353 652	31 332
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>793 303</b>	<b>273 936</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 755 986</b>	<b>273 936</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 856 989</b>	<b>3 169 528</b>



Organisasjonsnr: 996 645 460  
EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET

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

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### 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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## **Til seksjonseierne i Eierseksjonssameiet Romakvartalet**

### **Velkommen til årsmøte**

**Tirsdag 15.06.2021, kl. 19.00**

**Sted: Pinsekirken Salen i Ski, Sentrumsveien 4**

**Det vil bli avholdt beboermøte i forkant av det ordinære årsmøtet fra kl. 18.00-18.45.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. 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 Eierseksjonssameiet Romakvartalet 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 Eierseksjonssameiet Romakvartalet  
avholdes Tirsdag 15.06.2021 kl. 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. ÅRSRAPPORT FOR 2020**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Ingen forslag er mottatt

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

<b>Styret</b>			<b>Valgperiode</b>
Leder	Aud Hegg Gulliksen	Torgveien 13	2020-2021
Nestleder	Richard Pedersen	Torgveien 9	2019-2021
Styremedlem	Johannes Breidenbach	Torgveien 9	2019-2021
Styremedlem	Andre Martin Ruud	Torgveien 13	2019-2021
Styremedlem	Mette Vangstein	Skoleveien 2	2020-2022
Varamedlem	Sølvi Marie Øye	Skoleveien 2	2020-2022
Varamedlem	Trine Hansen	Torgveien 13	2020-2022
Varamedlem	Wenche Løvig Husby	Torgveien 9	2020-2022
Varamedlem	Anne Beth Brække Tvedt	Åsenveien 12 A	

### Valgkomiteen

Are Steinar Amundsen	Torgveien 13	2020-2021
Aud Mary Island	Torgveien 13	2020-2021
Else Rapp	Torgveien 9	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Romakvartalet

Sameiet består av 87 seksjoner.

Eierseksjonssameiet Romakvartalet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996645460, og ligger i Nordre Follo kommune med følgende adresse:

Skoleveien 2  
Torgveien 9 & 13  
Åsenveien 12 A

Gårds- og bruksnummer :  
134      157

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.

Eierseksjonssameiet Romakvartalet 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

Årsmelding 2020 – viktige saker

### Rehabiliteringsprosjektet - lånefinansiering

Høsten 2019 konstaterte styret at sameiet sto overfor omfattende vedlikeholdsarbeider. I samarbeid med sameiets bygningstekniske rådgiver, takstmann Bernt Ivar Thorsen, ble det tatt kontakt med en rekke entreprenører. Det ble utarbeidet en grundig beskrivelse av nødvendig vedlikeholdsarbeider og gjennomført befaringer. De viktigste oppgaver var maling av utvendig panel på flere store fasader, erstatte panel med zinkplater på særlig utsatte overflater i Skoleveien 2 og Åsenveien 12A, nye terrassegulv på utsatte steder, samt innvendig oppussing av trapperommene i Torgveien 9 og 13. Adamstuen Blikkenslageri AS ble valgt til å utføre og administrere arbeidene. På et ekstraordinært årsmøte 27. februar 2020, ble styret gitt fullmakt til å «inngå låneavtale med beste vilkår for å kunne finansiere nødvendig rehabilitering av bygningsmassen», og det ble deretter tatt opp et lån på seks millioner kroner i OBOS banken.

Ferdigbefaring ble gjennomført 2. desember 2020. Rapporten derfra er sendt seksjonseierne for eventuelle merknader. Enkelte mindre oppgaver er utsatt til våren 2021. Blant de store oppgavene gjenstår innvendig oppussing av trappehusene i Torgveien 9 og 13. Før dette arbeidet blir innledet må årsaken til fuktskadene identifiseres og utbedres. Høstens vedvarende regn, ofte styrtregn, har økt omfanget av innvendige fuktskader, og det synes opplagt at situasjonen ikke vil bedres før betongelementene i de to trappehusene er utvendig beslått med zinkplater (noe som det også opprinnelig var prosjektert med). Rehabiliteringsarbeidet blir videreført i 2021.

### Råte i karmen i stuevinduer i sjette etasje i Skoleveien 2 og Åsenveien 12A.

Det er konstatert at de store stuevindueene i sjette etasje har betydelige råteskader i nedre del av karmen. Det kan dreie seg om i alt 16 vinduer. Etter alt å dømme er det benyttet vinduer av en type som ikke er konstruert for bruk i værutsatte områder. Takstmann Thorsen har utarbeidet en rapport.

### Forliksklage

Mot slutten av 2020 drøftet styret og advokat Stadheim mulighetene for å forfølge de omfattende skader og mangler med utbygger. Det dreier seg spesielt om de nevnte vindueene, den utvendig kledning av trappehusene, samt om mangler og feilmontering i flere vannmålerskap. Stadheim viste til at det bør være grunnlag for å fremme et erstatningskravkrav overfor utbygger. Styret har vedtatt å følge opp anbefalingen, og brev ble sendt utbygger i januar 2021.



## **Kommunale avgifter**

Nordre Follo Kommune (NFK) vedtok høsten 2019 endringer mht. betaling av kommunale avgifter for vann, avløp og renovasjon, samt at satsene ble vesentlig økt. Styret har klaget til kommunen over mangelfull informasjon om selve endringen og om gjennomføring av de nye betalingsprosedyrer. Fra og med tredje kvartal 2020 skulle den enkelte seksjonseier bli direkte fakturert fra NFK mht. abonnementsgebyrene knyttet til vann, avløp og renovasjon. Sameiet ble fakturert for forbruket fordi den enkelte seksjon ikke har montert de nødvendige målere for avlesing av eget forbruk. De nødvendige målere er installert og seksjonseierne vil bli belastet for eget forbruk fra og med første kvartal 2021.

## **Montering av målere for avlesing av forbruk av vann i hver seksjon – feil i vannmålerskap**

NFK har vist til at samtlige seksjoner i sameiet må få montert målere for avlesing av forbruket. Etter kontakt med flere rørleggerbedrifter ga styret Langhus Rør AS i oppdrag å installere målere i seksjonene. Disse målerne skal fjernavleses av NFK. Arbeidet ble utført i desember 2020. Rørleggerne konstaterte da alvorlige feil og mangler i flere av vannmålerskapene, feil som kan føre til vannlekkasjer som det vil være svært vanskelig å oppdage før skader er et faktum.

## **Vannlekkasjer**

I løpet av 2020 har sameiet, som i tidligere år, vært plaget med flere tilfeller av vannlekkasjer i enkelte seksjoner. I 2020 omfattet dette leilighetene 216, 316, 305, 405, 408, 506 og 512, samt balkong 601. De fleste anses som forsikringssaker der sameiet belastes med en egenandel på kr. 10 000,- per skade. I tillegg må sameiet betale for utbedringen av årsaken til skaden, noe som ofte utgjør store summer. Å finne hvor vannet kommer inn har ofte vært tidkrevende og medført stor ulempe for beboere som i enkelte tilfeller har vært nødt til å flytte fra sitt hjem.

## **Ei-sjekk og nye taklamper**

Det er gjennomført en kontroll av sameiets elektriske anlegg. Enkelte avvik ble konstatert og er utbedret. Det ble bl.a. meldt om varmegang i taklampene i trapper og svalganger, noe som førte til skade på isolasjonen på ledninger. I alt ble 164 lamper skiftet ut.

## **Godkjenning av nye seksjonseiere.**

Det er godkjent 4 nye seksjonseiere. Det er seksjon 2, 20, 33 og 54.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 267 306,-.

Andre inntekter, se note 3 i resultatregnskapet for nærmere forklaring.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 9 053 784,-. Dette er kr 267 284,- høyre enn budsjettert.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 5 794 589,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 3 063 685,-.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Nordre Follo kommune

Kommunale avgifter dekkes av den enkelte seksjonseier fra 01.01.2021.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjetter med kr 290 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eierseksjonssameiet Romakvartalet.

### Lån

Eierseksjonssameiet Romakvartalet har annuitetslån i OBOS Banken, med rentesats 2,9%.

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Romakvartalet

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Romakvartalet.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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>

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LTT57-Z8QQN-6GU5Y-JXHMU-U3QIO-MY1TC



## EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET ORG.NR. 996 645 460, KUNDENR. 4348

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 244 399	3 038 784	3 267 000	3 341 000
Andre inntekter	3	22 907	6 922	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 267 306</b>	<b>3 045 706</b>	<b>3 267 000</b>	<b>3 341 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-49 350	-27 495	-30 000	-50 000
Styrehonorar	5	-350 000	-195 000	-195 000	-350 000
Avskrivninger	14	-5 358	-5 359	-5 500	-5 500
Revisjonshonorar	6	-11 825	-12 503	-6 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-142 350	-138 745	-142 000	-146 000
Konsulenthonorar	7	-115 768	-172 213	-160 000	-120 000
Drift og vedlikehold	8	-6 659 659	-951 849	-6 510 000	-940 000
Forsikringer		-195 692	-176 799	-195 000	-290 000
Kommunale avgifter	9	-597 100	-537 920	-590 000	0
Energi/fyring	10	-81 185	-128 342	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-449 604	-432 403	-450 000	-465 000
Andre driftskostnader	11	-395 893	-359 442	-353 000	-440 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 053 784</b>	<b>-3 138 069</b>	<b>-8 786 500</b>	<b>-2 968 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-5 786 478</b>	<b>-92 363</b>	<b>-5 519 500</b>	<b>372 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	45 771	53 572	0	0
Finanskostnader	13	-53 882	0	0	-172 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-8 111</b>	<b>53 572</b>	<b>0</b>	<b>-172 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-5 794 589</b>	<b>-38 791</b>	<b>-5 519 500</b>	<b>200 500</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 895 592	-38 791		
Udekket tap		-2 898 997	0		



**EIERSEKSJONSSAMEIET ROMAKVARTALET**  
**ORG.NR. 996 645 460, KUNDENR. 4348**  
**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	1	5 359
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1</b>	<b>5 359</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		162	266
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		366 018	335 866
Andre kortsiktige fordringer	15	130 795	108 727
Energiavregning	18	0	157 633
Driftskonto OBOS-banken		391 010	612 600
Sparekonto OBOS-banken		487 515	1 480 625
Sparekonto OBOS-banken II		2 481 453	468 452
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 856 988</b>	<b>3 164 169</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 856 989</b>	<b>3 169 528</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	2 895 592
Udekket tap	16	-2 898 997	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 898 997</b>	<b>2 895 592</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	5 962 683	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 962 683</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		49 811	31 332
Leverandørgjeld		438 706	242 604
Påløpte renter		945	0
Energiavregning	18	238 634	0
Annen kortsiktig gjeld	19	65 207	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>793 303</b>	<b>273 936</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 856 989</b>	<b>3 169 528</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Ski, 27. april 2021  
Styret i Eierseksjonssameiet Romakvartalet

Aud Hegg Gulliksen/s/                      Johannes Breidenbach/s/                      Andre Martin Ruud/s/  
Mette Vangstein/s/                      Richard Pedersen/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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	2 428 296
Vedlikehold	310 140
Forsikring	300 348
Lån	209 500
Fjernvarme	-3 885
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 244 399</b>

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

Lån av vegg for å føre frem el-kabel til brakkerigg, Backe Prosjekt AS	20 000
Korrigeringer på reskontro	57
Portåpnere	2 850
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>22 907</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-49 350
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-49 350</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 2019/2020, og er på kr 350 000.  
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 718, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 825.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Advokatfirmaet Stadheim Vollen Parelus DA	-20 600
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-95 168
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-115 768</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, Takstmann Bernt Ivar Thorsen	-229 813
Byggetillatelse, Nordre Follo kommune	-18 450
Fasaderehabilitering, Adamstuen Blikkenslageri AS	-5 233 175
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 481 438</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-556 263
Drift/vedlikehold VVS	-34 610
Drift/vedlikehold elektro	-385 374
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 646
Drift/vedlikehold heisanlegg	-112 369
Drift/vedlikehold brannsikring	-53 408
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 553
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 659 659</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-488 106
Feieavgift	664
Renovasjonsavgift	-109 659
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-597 100</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-71 232
Andre fyringskostnader	-9 953
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-81 185</b>

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

Lokalleie	-14 495
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 348
Lyspærer og sikringer	-17 369
Vaktmestertjenester	-95 321
Renhold ved firmaer	-209 217
Andre fremmede tjenester	-152
Kontor- og datarekvisita	-3 946
Trykksaker	-4 138
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-66
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 718
Andre kontorkostnader	-8 956
Telefon, annet	-758
Porto	-7 430
Bank- og kortgebyr	-3 756
Velferdskostnader	-5 224
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-395 893</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	336
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 751
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	294
Kundeutbytte fra Gjensidige	35 368
Andre renteinntekter	22
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>45 771</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-11 021
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-42 861
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-53 882</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****SYKKELSTATIV**

Kostpris	53 590	
Avskrevet tidligere	-48 231	
Avskrevet i år	-5 358	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-5 358</b>

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader næring (blir viderefakturert i 2021)	130 795	
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>130 795</b>	

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	37 317	
		-5 962 683
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-5 962 683</b>

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-616 836
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-616 836</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	378 202
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>378 202</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-238 634</b>
----------------------------	-----------------

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.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir 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: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-65 207
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-65 207</b>

Påløpte kostnader er kostnader for fakturaer som hadde forfall i 2021, men som må kostnadsføres i 2020. Dette gjelder strøm og fjernvarme for desember.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Olaf Vangstein, Skoleveien 2

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Pål Torp, Åsenveien 12A

Anne Beth Brekke Tvedt, Åsenveien 12A

Trine Hansen, Torgveien 13

**Styremedlem som ikke er på valg:**

Mette Vangstien, Skoleveien 2

**C. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Hedvig Anker, Skoleveien 2

Anja Brask, Skoleveien 2

I valgkomiteen for Eierseksjonssameiet Romakvartalet

Are Steinar Amundsen

Aud Mary Idland

Else Rapp



## Annen informasjon om sameiet

### 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 og Renhold

Vaktmestertjenesten ivaretas av TBB Eiendomsdrift, mens renholdet ivaretas av Lokaj Renhold og Maling AS. Stil tekstilservice AS er leverandør av matter til fellesområdene.

### Parkering

Sameiet har parkering i byggets parkeringsanlegg.

### Nøkler/skilt

Nøkler bestilles skriftlig via OBOS Eiendomsforvaltning AS, avd. Follo. Nøkkelbestillinger kan sendes på e-post til: [mariann.holm@obos.no](mailto:mariann.holm@obos.no)

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80415024. 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](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 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.

## **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.