



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 745 483
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LUNDEN 27-47
Forretningsadresse: v/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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2021

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
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 823 919	1 741 914
Sum inntekter		5 823 919	1 741 914
Kostnader			
Lønnskostnad		194 877	
Annen driftskostnad		4 044 069	1 076 065
Sum kostnader		4 238 946	1 076 065
Driftsresultat		1 584 973	665 849
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 303	1 687
Sum finansinntekter		3 303	1 687
Annen finanskostnad		9	
Sum finanskostnader		9	0
Netto finans		3 294	1 687
Ordinært resultat før skattekostnad		1 588 267	667 536
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 588 267	667 536
Årsresultat		1 588 267	667 536
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 588 267	667 536
Sum overføringer og disponeringer		1 588 267	667 536



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		160 738	91 082
Sum fordringer		160 738	91 082
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 620 932	1 062 493
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 620 932	1 062 493
Sum omløpsmidler		2 781 670	1 153 575
SUM EIENDELER		2 781 670	1 153 575

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 255 803	667 536
Sum opptjent egenkapital		2 255 803	667 536
Sum egenkapital		2 255 803	667 536
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		148 635	381 306
Annen kortsiktig gjeld		377 232	104 733
Sum kortsiktig gjeld		525 867	486 039
Sum gjeld		525 867	486 039
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 781 670	1 153 575



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 535350

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 745 483
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LUNDEN 27-47
Forretningsadresse: v/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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2021

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, 26.07.2021



Organisasjonsnr: 923 745 483
SAMEIET LUNDEN 27-47

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 823 919	1 741 914
Sum inntekter		5 823 919	1 741 914
Kostnader			
Lønnskostnad		194 877	
Annen driftskostnad		4 044 069	1 076 065
Sum kostnader		4 238 946	1 076 065
Driftsresultat		1 584 973	665 849
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 303	1 687
Sum finansinntekter		3 303	1 687
Annen finanskostnad		9	
Sum finanskostnader		9	0
Netto finans		3 294	1 687
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 588 267	667 536
Årsresultat		1 588 267	667 536
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 588 267	667 536
Sum overføringer og disponeringer		1 588 267	667 536



Organisasjonsnr: 923 745 483
SAMEIET LUNDEN 27-47

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		160 738	91 082
Sum fordringer		160 738	91 082
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 620 932	1 062 493
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 620 932	1 062 493
Sum omløpsmidler		2 781 670	1 153 575
SUM EIENDELER		2 781 670	1 153 575
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 255 803	667 536
Sum opptjent egenkapital		2 255 803	667 536



Sum egenkapital	2 255 803	667 536
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	148 635	381 306
Annen kortsiktig gjeld	377 232	104 733
Sum kortsiktig gjeld	525 867	486 039
Sum gjeld	525 867	486 039
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 781 670	1 153 575



Organisasjonsnr: 923 745 483
SAMEIET LUNDEN 27-47

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 Sameiet Lunden 27-47 (Tidl. Sameiet Lunden 25-45)

Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøtet bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 19.04.21
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 27.04.21 kl. 14:00

Hvordan deltar du?

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no

Analog deltagelse

Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



SAMEIET LUNDEN 27-47 (TIDL. SAMEIET LUNDEN 25-45)

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Lunden 27-47 (Tidl. Sameiet Lunden 25-45) avholdes
Digitalt på Vibbo.no i perioden 19.04.2021 – 27.04.2021

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av to protokollvitner

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

Side 3 – 8

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Side 9 – 16

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Side 17

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Planting av hekk/tettere beplanting/busk/tre for å hindre innsyn Side 17
- B) Ekstra sten ved terrassen til Lunden 27 Side 18
- C) Grad av kameraovervåking Side 18 – 19

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Side 19

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Oslo, 23.03.2021

Styret i Sameiet Lunden 27-47 (Tidl. Sameiet Lunden 25-45)

Ali Imran Ul Hassan /s/ Nils Peter Hasund /s/ Ingrid Eck Jore /s/

Jason Jughdharree /s/ Marius Batman Viken /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



SAMEIET LUNDEN 27-47 (TIDL. SAMEIET LUNDEN 25-45)

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ali Imran Ul Hassan	Lunden 31	2020 – 2022
Styremedlem	Nils Peter Hasund	Lunden 31	2020 – 2022
Styremedlem	Ingrid Eck Jore	Lunden 37	2020 – 2022
Styremedlem	Jason Jughdharree	Lunden 37	2020 – 2022
Styremedlem	Marius Batman Viken	Lunden 37	2020 – 2022

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

Generelle opplysninger om Sameiet Lunden 27-47 (Tidl. Sameiet Lunden 25-45)

Sameiet består av 177 seksjoner.

Sameiet Lunden 27-47 (Tidl. Sameiet Lunden 25-45) er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923745483, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresser:

Lunden 27 A - C
Lunden 31-33-35-37
Lunden 39 A - C
Lunden 41 A - C
Lunden 43
Lunden 45 A - C
Lunden 47 A - C

Gårds- og bruksnummer :

123 4

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.

Sameiet Lunden 27-47 (Tidl. Sameiet Lunden 25-45) 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

Sittende styre ble valgt på årsmøte i 2020. I henhold til vedtektene er styremedlemmene valgt for å tjenestegjøre i en 2-årsperiode. Årsmøtet ble avholdt digitalt for første gang på grunn av situasjonen med covid-19. Det er ventet at også fremtidige årsmøter vil kunne gjennomføres digitalt.

Fordi det kun ble behandlet lovpålagte saker ved årsmøtet i 2020, har nåværende styre valgt å avholde et ekstraordinært årsmøte i forkant av det ordinære for å få diskutert og stemt over en del saker, f eks husordensregler og kameraovervåkning som mange beboere har etterspurt. De fleste av disse sakene hadde allerede blitt meldt inn til årsmøte i 2020. Vi valgte å behandle alle innsendte saker som hadde kommet inn.

Følgende liste inneholder saker som styret har jobbet med siden forrige årsmøte:

- Overtakelse av fellesarealene på tun 3
- Oppdatere og administrere avtaler slik at de er tilpasset drift av alle 3 tunene
- Fakturering av fellesutgifter, vann, varme etc. for Lunden 29 (utleieblokk, tun 3)
- Administrere sameiets epost og Vibbo, samt behandle løpende saker som ble meldt inn av beboere.
- Markere opp gjesteparkeringsplasser ved innkjøringen til garasjene.
- Innhente tilbud på utvidelse av det elektriske anlegget i garasjekjeller, for å installere flere elbilladeplasser. Mer info i vedlegg A. Dette har vært mer tidkrevende på grunn av korona, da vi ikke har hatt mulighet til å foreta de nødvendige befaringsene vi trenger for å få et godt sammenlignbart tilbud.
- Innhente tilbud på kameraovervåkning og vurdere kost/nytte av de ulike løsningene som ble presentert under det ekstraordinære årsmøtet.
- Vurdere og oppdatere avtalen med vaktmesterselskapet.
- Finne årsaken til støyende ventilasjonsanlegg på tun 2 og fikse dette.
- Ukentlig kontakt med utbygger (Strukta) og deres underleverandører for å finne årsaken til dårlig vanntrykk i kranene og manglende eller redusert varme i gulv og lufttilførsel for mange av beboerne. Dette har vært en tidkrevende og tidvis frustrerende oppgave. I denne sammenhengen ønsker vi også å takke beboer Jan Cato for et konstruktivt bidrag til å definere problemet for utbygger.
- Vurdere forskjellige løsninger for utebelysning balkonger/terrasser
- Service og vedlikehold heis, samt informasjon til beboere om bruk for å unngå unødig slitasje og skader.
- Justere prisen for elbillading hos Meshcraft ved å bruke historisk data (feks fra SSB) for å sette en så riktig pris som mulig.



- Planlegge og sette opp ekstraordinært årsmøte, derav behandle, forberede og undersøke i forhold til saker som kom inn. Merk at det ekstraordinære årsmøte var først tenkt å finne sted som et vanlig årsmøte med fysisk tilstedeværelse på høsten 2020, men pga. situasjonen var ikke dette mulig. Senere var det så ikke lenger mulig å gjennomføre digitale årsmøter. Til slutt gjennomførte vi det ekstraordinære årsmøte i mars 2021.
- Kartlegge behov og skrive ned forslag til husordensregler
- Plante 6 trær vi fikk fra utbygger på gressplenen utenfor leilighetene som grenser til Lunden, da dette området er minst beplantet.
- Vurdere forskjellige tiltak som svar på innbruddssituasjoner
- Følge opp diverse skader på sameiets eiendom, for eksempel vannlekkasjer og sprukne vinduer, nedkjørte lyspullerter og nedkjørt gjerde mellom næringseiendommen og tun 1, ødelagte garasjeporter, inngangsdører som ikke lukker
- Kartlegge mulige løsninger for å hindre unødig kjøring på tunene
- Følge opp problemer med inngangsdører som ikke lukker. For noen oppganger er dette problemet dessverre ikke løst enda.
- Følge opp vanninntrenging i bodområder som følge av smeltevann fra biler.
- Delta i møter og befaringer med Oslo kommune angående den fremtidige gangveien nord for sameiet, mellom Lunden og Brobekkveien.
- Respondere på alarmer
- Følge opp at skilting til tunene for tilgang av brannbiler er korrekt slik at disse i en nødsituasjon kan komme seg til de forskjellige tunene.
- Respondere til og følge opp en serie med falske brannalarmer på høsten 2020. Dette har vært en svært belastende sak for alle berørte beboerne og styret.
- Resette elbilladere som gjentatte ganger går i feiltilstand. Da dette berører flere ladere er det nærliggende å tro at det er et problem i fellessystemet.
- Administrere tilgang til garasjene
- Programmere nye nøkkelbrikker

Totalt sett er styret fornøyd med det vi har utrettet siden mai 2020. Covid-19-situasjonen har gjort deler av styrearbeid utfordrende, spesielt i forhold til å møte leverandører for å hente inn konkrete tilbud, da befaringer ikke har latt seg gjennomføre pga smittevern. Årsberetningen fra 2020 inneholdt et par punkter som det nye styre burde ha fokus på. Følgelig har styret hatt hovedfokus på disse sakene, blant annet gulvvarme, ventilasjon, heis, vanntrykk, vedlikeholdsplan, kameraovervåkning, utelamper/belysning. Vi har ikke hatt et "vanlig" driftsår enda og det er mye vi må finne ut av.

Styret jobber iherdig for fellesskapets beste - med de ressursene vi har. Merk at dette er et verv vi må balansere mot familie, jobb og fritid.

Vi setter pris på beboernes tilbakemeldinger og vi har gjennom året fått både positive og negative tilbakemeldinger. Vi er glad for de positive tilbakemeldingene, spesielt for dem som anerkjenner arbeidet det faktisk innebærer å sitte i styret i et såpass stort sameie. Vi er



SAMEIET LUNDEN 27-47 (TIDL. SAMEIET LUNDEN 25-45)

også glad for konstruktive tilbakemeldinger på ting vi kan gjøre bedre. Vi forstår selvfølgelig at det er mange områder vi kan bli bedre på. Forbedring er en kontinuerlig prosess og vi håper at vi kan justere vårt arbeid slik at det vil oppfattes som merkbart bedre i fremtiden.

Vedlegg A: Elbillading

Først ønsker vi å vise til styrevedtaket angående installering av elbilladere fra 27. juni 2020 (se artikkel om elbillading på Vibbo) hvor vi argumenterer for å beholde én leverandør for installering av elbilladere.

Utbygger har tilbudt elbillading til alle kjøpere ved det opprinnelige salget av leiligheten. Ikke alle har ønsket dette. Følgelig er det ikke elbillader på alle parkeringsplasser. I en periode har man kunnet etterbestille elbilladere hos Elektrokontakten, men etter hvert ble kapasitetsgrensen på den eksisterende el-infrastrukturen nådd. Nå må sameiet investere i en utvidelse av el-anlegget for å kunne tilby ytterligere elbilladere. Denne prosessen er pågående, men på grunn av covid-19-situasjonen har det vært utfordrende å ha leverandører på befaring. Vi har innhentet tilbud fra forskjellige leverandører den tekniske løsningen virker å være ganske lik.

Generelt er det kapasitet i hovedtavle til flere ladestasjoner. Med laststyring kan det etableres ladestasjon for samtlige p-plasser. En forsyningskabel som strekker seg gjennom hele garasjeanlegget vil bli koblet til hovedtavla. Dette er en felles infrastruktur. For hver parkeringsplass vil beboere kunne koble seg til denne forsyningskabelen og ta ut 1,45kW - 22kW avhengig av hvor mange som lader samtidig.

Hovedforskjellen ligger i finansieringskonseptet: eie eller leie elbillader. Basert på tilbudene vi har fått inn, ser vi at det vil ta relativt kort tid (ca. 7 år) før det vil være gunstigere å eie enn å leie. Styret foretrekker en løsning hvor sameiet og beboerne eier infrastrukturen og laderne.

Kostnader ved oppgraderinger av strømmettet som følge av at det etableres lading, fordeles som andre felleskostnader i sameiet. Dette fordi denne typen investeringer er nyttig for alle, uavhengig av om man har bil eller ikke. Ladeboksen betales av eieren av parkeringsplassen og strømmen betales av brukeren ved lading.

Styret vil jobbe videre med denne løsningen og tilby installering av nye ladepunkter så snart som mulig.



SAMEIET LUNDEN 27-47 (TIDL. SAMEIET LUNDEN 25-45)

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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 2021.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 5.823.919.

Dette er kr 1.392.081 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at budsjettet tar utgangspunkt i inntekter fra samtlige seksjoner gjennom hele 2020.

Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturering til Lunden 29 for deres andel av kostnadene.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4.238.946. Dette er kr 2.439.074 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 1.588.267 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 2.255.803.

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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.091.000 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.



SAMEIET LUNDEN 27-47 (TIDL. SAMEIET LUNDEN 25-45)

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er på ca kr. 362.000.

Lån

Sameiet Lunden 27-47 (Tidl. Sameiet Lunden 25-45) har ingen 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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET LUNDEN 27-47 (TIDL. SAMEIET LUNDEN 25-45)



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Lunden 25-45

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Lunden 25-45.

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



SAMEIET LUNDEN 27-47 (TIDL. SAMEIET LUNDEN 25-45)



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 avviklet.

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)



SAMEIET LUNDEN 27-47 (TIDL. SAMEIET LUNDEN 25-45)

SAMEIET LUNDEN 27-47 (TIDL. SAMEIET LUNDEN 25-45)
ORG.NR. 923 745 483, KUNDENR. 6990

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 649 628	1 710 664	7 216 000	6 785 000
Andre inntekter	3	174 291	31 250	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 823 919	1 741 914	7 216 000	6 785 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 877	0	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-177 000	0	-177 000	-177 000
Revisjonshonorar	6	-14 323	-14 041	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-181 708	-44 809	-215 000	-215 000
Konsulenthonorar	7	-30 835	-54 008	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-453 478	-32 694	-1 627 000	-1 091 000
Forsikringer		-246 700	-71 726	-300 000	-350 000
Kommunale avgifter	9	-1 075 231	-204 067	-1 400 000	-1 400 000
Garasjer	10	-59 589	0	0	0
Energi/fyring	11	-1 103 964	-400 994	-1 819 020	-1 719 020
TV-anlegg/bredbånd		-428 677	-66 779	-415 000	-635 076
Andre driftskostnader	12	-449 564	-186 947	-655 000	-690 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 238 946	-1 076 065	-6 678 020	-6 347 096
DRIFTSRESULTAT		1 584 973	665 849	537 980	437 904
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	3 303	1 687	0	0
Finanskostnader	14	-9	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 294	1 687	0	0
ÅRSRESULTAT		1 588 267	667 536	537 980	437 904
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 588 267	667 536		



SAMEIET LUNDEN 27-47 (TIDL. SAMEIET LUNDEN 25-45)

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 258	68 578
Forskuddsbetalte kostnader		2 081	2 021
Andre kortsiktige fordringer	15	146 399	20 483
Driftskonto OBOS-banken		870 486	1 062 493
Sparekonto OBOS-banken		1 750 446	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 781 670	1 153 575
SUM EIENDELER		2 781 670	1 153 575
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 255 803	667 536
SUM EGENKAPITAL		2 255 803	667 536
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		134 612	57 639
Leverandørgjeld		148 635	381 306
Annen kortsiktig gjeld	16	242 620	47 094
SUM KORTSIKTIG GJELD		525 867	486 039
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 781 670	1 153 575
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2021

Styret i Sameiet Lunden 27-47 (Tidl. Sameiet Lunden 25-45)

Ali Imran Ul Hassan /s/ Nils Peter Hasund /s/ Ingrid Eck Jore /s/

Jason Jughdharree /s/ Marius Batman Viken /s/

NOTE: 1

SIDE 12



SAMEIET LUNDEN 27-47 (TIDL. SAMEIET LUNDEN 25-45)

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostn. brøk	3 123 629
Fjernvarme	1 004 024
Startkapital	441 334
Felleskostnader	337 406
TV/bredbånd	319 276
Bredbånd	254 075
Garasje	169 899
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	5 649 643

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-15
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	5 649 628



SAMEIET LUNDEN 27-47 (TIDL. SAMEIET LUNDEN 25-45)

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Utleie av teknisk rom til Viken Fiber AS for 2020	25 000
Korrigeringer på reskontro	53
Refusjon Lindorff	588
Deling av kostnader med Lunden 29	146 399
Nøkler	2 250
SUM ANDRE INNTEKTER	174 291

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-24 957
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	7 080
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 877

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 177 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 323.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 610
Overlevering av fellesarealer, Arne Martin Hoel AS	-27 225
SUM KONSULENTHONORAR	-30 835

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-41 218
Drift/vedlikehold VVS	-55 000
Drift/vedlikehold elektro	-3 456
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-100 585
Drift/vedlikehold heisanlegg	-124 320
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 467
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-101 432
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-453 478



SAMEIET LUNDEN 27-47 (TIDL. SAMEIET LUNDEN 25-45)

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-618 019
Renovasjonsavgift	-457 212
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 075 231

NOTE: 10

GARASJER

KOSTNADER GARASJER

Drift/vedl.hold	-59 589
SUM KOSTNADER GARASJER	-59 589

SUM GARASJER

-59 589

NOTE: 11

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-242 857
Fjernvarme	-861 108
SUM ENERGI / FYRING	-1 103 964

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-41 542
Driftsmateriell	-23 962
Vaktmestertjenester	-139 232
Renhold ved firmaer	-147 098
Snørydding	-73 125
Borttauing	-3 750
Andre kontorkostnader	-3 642
Porto	-2 930
Bankgebyr	-6 054
Velferdskostnader - juletre	-8 231
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-449 564

NOTE: 13

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	629
Renter av sparekonto i OBOS-banken	446
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 228
SUM FINANSINTEKTER	3 303

NOTE: 14

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-9
SUM FINANSKOSTNADER	-9



SAMEIET LUNDEN 27-47 (TIDL. SAMEIET LUNDEN 25-45)

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning 2020 mot Attivo Bolig Lunden 146 399

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 146 399

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer -94

Fakturagebyr 49

Påløpte kostnader -242 575

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -242 620



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret for perioden 2020 – 2021 foreslås satt til kr. 177.000

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Planting av hekk/tettere beplantning/busk/tre for å hindre innsyn

Saken er fremmet av:
Karianne Miranda Kolstad

Ønske om hekk eller tettere beplantning mot den siden der det er hovedvei og felles gressplen i dag. Siden man ikke får brukt gressplen som den er i dag siden det er fellesområde, så hadde det vært mye bedre og plantet en stor lang hekk langs siden ved Lunden 27 A,B langs hovedveien. Det er ønskelig med en stor busk/hekk som Thuja type busk. Av disse har vi Thuja Smaragd eller Thuja Brabant dette for at vi som bor langs siden der fra Lunden A og B kunne fått mindre innsyn og mer privat uteområdet ved terrassen vår.

Forslag

Plante hekk/tettere beplantning i forkant av leiligheter som grenser ut mot Lunden

Styrets innstilling

Styret mener at å sette opp en hekk på gressplenen ut mot Lunden vil føre til:

- Kostnad som må betales av felleskapets midler, og som vil hovedsakelig gi en fordel til et fåtall beboere. I tillegg vil det over tid medføre ekstra vedlikeholdsutgifter som sameiet vil bli belastet for.
- -Styret har tidligere avslått lignende saker, der beboere ble bedt om å heller plante eller finne løsninger på ønsket skjerming på terrasse og tilhørende areal til leilighet.
- Oslo kommune eier deler av gressplenen, og det må derfor søkes om.
- Det er forespeilet endringer av gaten Lunden (i veiledende plan for offentlig rom fra 2016), og dette kan medføre graving på gressplenen.
- Det finnes restriksjoner mot å plante hekk nærme en gangvei, bilvei og utkjøring fra eiendom for å sikre sikt og trafiksikkerhet. Det skal være 3 meter sikt inne fra utkjøringen, og 30 meter fri sikt ut begge sider fra innkjøringen. Det er også begrensinger på høyde som tillates på hekk, og den er satt til 0,5 m i frisiktssonen.

På bakgrunn av dette støtter ikke styret forslaget.



B) Ekstra sten ved terrassen til Lunden 27

Saken er fremmet av
Karinne Miranda Kolstad

Vi ønsker en ekstra sten utenfor vår terrasse som vender ut mot tunet i bakgården ved Lunden 27b. Det er i dag kun en sten fra før som skal hindre innkjøring til gangvei der, men denne stenen har blitt flyttet på mange ganger og biler har trengt seg forbi og kjørt ned alle buskene/hekkene langs gangveien der, så vi trenger to stener der for å stenge helt av å gjøre det umulig for biler å komme forbi der.

Forslag

Sette opp ekstra sten som veisperring ved lunden 27.

Styrets innstilling

Styret mener stenen som står der i dag bør være tung og stor nok til å hindre gjennomkjøring. Den kan flyttes tilbake til opprinnelig sted ved førstkommande dugnad. Det er i tillegg vedtatt på ekstraordinært årsmøte at det skal settes opp bommer, og håper at dette kombinert med allerede plassert sten vil forhindre gjennomkjøring tilstrekkelig.

C) Grad av kameraovervåking

Saken er fremmet av:
Styret

Det ble under ekstraordinært årsmøte vedtatt av sameiet skal installere kameraovervåking.

I valg av hvilken grad av kameraovervåking, ble det likt stemmeresultat mellom de to alternativene som fikk flest stemmer. Det ble derfor ikke vedtatt hvilken grad av kameraovervåking som skal installeres.

Styret ønsker at ett av alternativene blir vedtatt slik at vi kan fortsette prosessen med å installere kameraovervåking.

Styret stiller de to alternativene som fikk flest og likt antall stemmer på gjenvalg.

Forslag 1

“Delvis overvåking”

Kostnad: ca kr. 150.000 - 200.000 inkl. mva
Tilsvare ca. 1.100 NOK per seksjon (engangskostnad)



Løsningen innebærer delvis overvåkning av de delene av fellesarealene vi ser mest nødvendig å overvåke. Basert på nåværende erfaring av innbrudd og hærverk vil følgende punkter bli prioritert: Inn/utkjøring garasje, bodområder.

Ferdig montert med harddisk og lagringsutstyr.

Forslag 2

“Vakthold”

Kostnad: Ca kr. 100.000 inkl. mva og et par tilkallinger i året.

Tilsvarende ca. 550 NOK per seksjon (per år)

Inspeksjon alle dager innenfor tidsrommet 22:00 - 06:00 for tilsyn av Sameiet Lunden 25-45. Inspeksjonen blir utført av uniformert vekter.

Under er et forslag på instruks:

- Vekter inspiserer:

- o Bodområdet og garasjeanlegg.

- o Fellesområder

- o Trappeoppganger ved behov.

- Bortvisning av uvedkommende personer fra sameiets eiendom.

Inkludert i avtalen er også mulighet for tilkalling av vekter ved husbråk, uro og andre sikkerhetsavvik i borettslaget.

Sameiet vil også bli merket opp med skilter som er merket «Beskyttet» med vaktelskapets logo som kan ha en preventiv effekt på uvedkommende.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 1 styremedlem for 2 år

En av nåværende styremedlemmer har valgt å trekke seg, og vi trenger derfor et nytt styremedlem. Styret ser det nødvendig å fylle denne plassen snarest, men tanke på arbeidsmengde og fordeling av ansvarsområder. Det er sendt ut melding til alle beboere om at de som ønsker å stille kan melde seg, og kandidatene som har tatt kontakt vil bli presentert under.

Kandidat:

Thomas Wisbech

Mann 51 år, bor i Lunden 47b sammen med min kone Kari. Har jobbet med forvaltning og utvikling av eiendom siden 1993 og har mer enn 25 års erfaring fra diverse sameie- og borettslagsstyrer. Sist som medlem (2 år) og nestleder i 7 år for Økernbråten Borettslag, som er en av de nærmeste naboene til Lunden og hvor vi tidligere bodde. Har derfor god erfaring med blant annet inngåelser og oppfølging av avtaler for daglig drift av eiendom. Jobber i dag med akkvisisjon og utvikling av leilighetsprosjekter for Bakke, men har ingen kjennskap eller bindinger mot selger av Lunden-prosjektet.



ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Kontaktinfo

Styrets epostadresse er: selunden@styreverrommet.no

Sameiets hjemmeside/beboerportal er: vibbo.no/lunden-27-47

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 2172857. 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. 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 kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.