



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 999 599 672  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET BITERUDVEIEN 3  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2015 - 31.12.2015

### 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: Phuoc Le  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2016

### Grunnlag for avgivelse

År 2015: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2014: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2015

*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, 12.09.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	,	531 012	522 381
<b>Sum inntekter</b>		<b>531 012</b>	<b>522 381</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	,,,,,,	609 617	510 041
<b>Sum kostnader</b>		<b>609 617</b>	<b>510 041</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-78 605</b>	<b>12 340</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 360	1 179
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 360</b>	<b>1 179</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 360</b>	<b>1 179</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-76 245</b>	<b>13 519</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-76 245</b>	<b>13 519</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-76 245</b>	<b>13 519</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-76 245</b>	<b>13 519</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-76 245	13 519
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-76 245</b>	<b>13 519</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
<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		21 189	
Sum fordringer		21 189	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		119 848	254 066
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		119 848	254 066
Sum omløpsmidler		141 037	254 066
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>141 037</b>	<b>254 066</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2015</b>	<b>2014</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		118 694	194 939
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>118 694</b>	<b>194 939</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>118 694</b>	<b>194 939</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		9 546	49 707
Annen kortsiktig gjeld		12 797	9 420
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 343</b>	<b>59 127</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 343</b>	<b>59 127</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>141 037</b>	<b>254 066</b>



## **Til seksjonseierne i Boligsameiet Biterudveien 3**

### **Velkommen til sameiermøte.**

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2015. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Boligsameiet Biterudveien 3 det kommende året.

### **Hvem kan delta på sameiermøtet?**

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.



## Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Boligsameiet Biterudveien 3  
avholdes 15.03.2016 kl. 1800 i Seniorsenteret/Trekanten.

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ARSBERETNING FOR 2015

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

*Asker* . 03 03 . 2016  
Styret i Boligsameiet Biterudveien 3

*Svein A. Fismen*  
Svein A Fismen

*H. Kasiri*  
Hoshyar Kasiri

*Dagrun Seehusen*  
Dagrun Seehusen



## ÅRSBERETNING FOR 2015

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			
Leder	Svein A Fismen	2015 - 2016	Biterudveien 3
Styremedlem	Hoshyar Kasiri	2015 - 2017	Biterudveien 3
Styremedlem	Dagrun Seehusen	2014 - 2016	Biterudveien 3

Varamedlem	Edgar Erlandsen	2015 – 2017	Biterudveien 3
------------	-----------------	-------------	----------------

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Boligsameiet Biterudveien 3

Sameiet består av 12 seksjoner.

Boligsameiet Biterudveien 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999599672, og ligger i Asker kommune med følgende adresse:

Biterudveien 3

Gårds- og bruksnummer : 1 og 44

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebyggd 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.

Boligsameiet Biterudveien 3 har ingen ansatte.

### 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.

Sameiet har ingen revisor.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

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 årsberetningens punkt om budsjett for 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen **kr 531 012**.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen **kr 609 617**.

Dette er kr 60 617 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det ble utført maleriarbeid av fasaden.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 76 245 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var kr 118 694.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2016".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Asker kommune

Det er budsjettert med samme kommunale avgifter som for 2015.

### Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2015.

### Forsikring

Estimatet for forsikringspremien er basert på indeksjustering på bygninger på 3,3% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Biterudveien 3.

### Lån

Det er ikke budsjettert med finanskostnader, da boligsameiet ikke har lån p.t. Det planlegges ikke låneopptak for inneværende år.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,90 % 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 2016.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Asker 03.03.2016  
Styret i Boligsameiet Biterudveien 3

Svein A. Fismen Hoshyar Kasiri Dagrun Seehusen



## 7189 - BOLIGSAMEIET BITERUDVEIEN 3

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	531 012	522 372	531 000	531 000
Andre inntekter		0	9	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>531 012</b>	<b>522 381</b>	<b>531 000</b>	<b>531 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Forretningsførerhonorar		-38 020	-37 363	-39 000	-40 000
Konsulenthonorar	3	-1 543	-3 911	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	4	-247 773	-131 771	-129 000	-115 000
Forsikringer		-26 221	-37 528	-42 000	-38 000
Kommunale avgifter	5	-73 996	-69 873	-84 000	-75 000
Energi/fyring		-31 438	-34 744	-30 000	-35 000
Kabel-/TV-anlegg		-42 898	-42 336	-45 000	-45 000
Andre driftskostnader	6	-147 729	-152 516	-170 000	-85 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-609 617</b>	<b>-510 041</b>	<b>-549 000</b>	<b>-443 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-78 605</b>	<b>12 340</b>	<b>-18 000</b>	<b>88 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	7	2 360	1 179	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>2 360</b>	<b>1 179</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-76 245</b>	<b>13 519</b>	<b>-18 000</b>	<b>88 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			13 519		
Fra opptjent egenkapital		-76 245			



## 7189 - BOLIGSAMEIET BITERUDVEIEN 3

## BALANSE

	Note	2015	2014
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kortsiktige fordringer	8	21 189	0
Driftskonto OBOS-banken		37 190	53 633
Sparekonto OBOS-banken		82 658	200 433
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>141 037</b>	<b>254 066</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>141 037</b>	<b>254 066</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		118 694	194 939
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>118 694</b>	<b>194 939</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 797	9 420
Leverandørgjeld		9 546	49 707
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>22 343</b>	<b>59 127</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>141 037</b>	<b>254 066</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Acker, 03.03.2016,

STYRET I BOLIGSAMEIET BITERUDVEIEN 3

Svein A Fismen

Hoshyar Kasiri

Dagrun Seehusen

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

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

**INNTEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**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.

**ANTALL ANSATTE**

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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

Parkering	19 200
Bredbånd	15 984
Felleskostnader	451 188
TV	44 640
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>531 012</b>

**NOTE: 3****KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 543
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 543</b>

**NOTE: 4****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-176 056
Drift/vedlikehold elektro	-5 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 812
Drift/vedlikehold heisanlegg	-18 379
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 355
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 671
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-247 773</b>

**NOTE: 5****KOMMUNALE AVGIFTER**

Feieavgift	-4 920
Renovasjonsavgift	-35 694
Kommunale avgifter	-33 382
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-73 996</b>

**NOTE: 6****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-900
Driftsmateriell	-1 250
Vaktmestertjenester	-78 920
Renhold ved firmaer	-53 182
Snørydding/gressklipping	-10 085
Kontor- og datarekvisita	-208
Trykksaker	-651
Porto	-273
Bank- og kortgebyr	-2 173
Velferdskostnader	-87
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-147 729</b>

**NOTE: 7****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	135
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 225
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 360</b>

**NOTE: 8****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	21 189
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>21 189</b>



## Orientering om sameiets drift

### Styrets arbeid 2015

Styret har i 2015 holdt 5 styremøter, samt hatt diverse uformelle og spontane møter mellom et varierende antall styremedlemmer vedrørende aktuelle saker.

Styret har ennå ikke mottatt informasjon om at ferdigattest for eiendommen kan utstedes, men styreleder har vært aktiv overfor utbygger (nå NCC) og Asker kommune for å oppnå fortgang i dette. Som ledd i dette er omsider eiendomsgrensen mot den kommunale Biterudveien akseptert av utbygger, og påbudt grøft mellom faktisk tomtgrense og veibane etablert. Sameiet må bare konstatere at tomtens avslutning mot offentlig vei ble noe ganske annet enn det utbygger (da OKK) viste i sitt salgs-prospekt!

Utbygger har, etter påtrykk fra styret, i løpet av høsten gjort nye tiltak for å hindre vanninntrengning i bygget etter at tilfeller av dette igjen ble dokumentert ved sterk nedbør sommeren 2015. Om de nye tiltak faktisk er tilstrekkelig effektive, vil bare nye perioder med intens nedbør kunne avsløre. Styret er spent, og avventende.

Styret vurderte at tiden var moden for nødvendig overflatevedlikehold av utvendige vegger (trepanel og pussede plater). Det ble i løpet av våren innhentet tilbud fra flere leverandører. Disse viste store prisavvik. Endelig valg ble fattet med vekt på pris og antatt seriøsitet hos leverandør. Arbeidet ble gjennomført i sommerperioden, delvis i helg (etter forslag av anbyder!) for å holde kostnadene til nødvendig leie av lift nede. Tilbudspris ble noe overskredet fordi det viste seg nødvendig å beise to strøk over flere flater enn på forhånd antatt. Medlemmer av styret beiset selv terrassegulvet utenfor leilighet 4.

Etter å ha innhentet skriftlig tillatelse fra styreleder i et nabo-sameie, ble et stort furutre som sto tett ved vår grense, men på nabotomten, tatt ned av profesjonell, innleid hjelp. Kostnaden er belastet sameiet.

Styret har med tanke på mulig reduksjon av sameiets felleskostnader revurdert flere av de løpende avtaler sameiet tidligere har inngått. Dette gjelder:

- *vaktmestertjenester inklusive trappevask,*
- *forsikring av bygget,*
- *forretningsførsel og*
- *leverandør av TV/bredbånd*

Som resultat av dette er tidligere løpende avtale om omfattende vaktmestertjeneste terminert pr 01.12.2015, og ny, forenklet avtale med firma GammelNok inngått. Denne avtale omfatter fastpris på trappevask med matteskift hver 14. dag, inklusive en forenklet inspeksjon av bygningen med tekniske installasjoner. Arbeid utover dette, som snørbrøyting av gangarealer og eventuelle gartnertjenester er opsjoner som godtgjøres pr time. Avtalen gjelder frem til våren 2016, da ny vurdering av omfang og erfaringer skal gjøres.

En slik reduksjon av kjøpte tjenester forutsetter større vilje hos sameierne til selv å ta et tak for å bidra til det enkle, løpende vedlikeholdet av uteområdene. Styret har derfor kjøpt inn ytterligere håndredskaper for dette formål. Styret har dessuten innhentet tilbud på, og



fått montert, utslagsvask med varmt/kaldt vann i garasjekjeller, primært til bruk for trappevasker.

Fra medio august 2015 er forsikringen av eiendommen flyttet til Gjensidige.

Etter innhenting av alternativt tilbud valgte styret å beholde OBOS som forretningsfører inntil videre.

Styret er i fortsatt dialog med en alternativ leverandør om mulig ny kollektiv avtale om TV/bredbånd, uten at dette foreløpig har ført til fullgod avklaring av fordeler/ulempes.

Et brudd i en viktig, mekanisk komponent(spiralfjær) gjorde at garasjeporten ikke lenger fungerte. Styret kontaktet firmaet vi har serviceavtale med, og forholdet ble ordnet i løpet av dagen. Meget tilfredsstillende innsats, men betenkelig at en slik svikt skjer allerede nå.

En sameier er som en midlertidig prøveordning gitt tillatelse til å parkere sin bil på en av sameiets parkeringsplasser i garasjen. Avtalen er tidsmessig begrenset til vinterperioden (desember 2015 – mars 2016). I denne periode skal sameier betale sameiet kr 500,- pr måned. Gitt de få parkeringsplasser sameiet totalt sett disponerer inne og ute, er det klart at dette er en rettighet som bare unntaksvis kan tildeles, og som ikke på noen måte følger en bestemt leilighet.

## **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84171910. 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 02333, 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**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, 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.