



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 277 289
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LIABAKKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Olaf Bulls vei 64
0765 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 14.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 331 862	13 834 959
Sum inntekter		14 331 862	13 834 959
Kostnader			
Lønnskostnad		724 266	339 598
Annen driftskostnad		15 639 527	11 233 017
Sum kostnader		16 363 792	11 572 615
Driftsresultat		-2 031 930	2 262 345
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		102 776	108 061
Sum finansinntekter		102 776	108 061
Annen finanskostnad		472 333	543 555
Sum finanskostnader		472 333	543 555
Netto finans		-369 557	-435 494
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 401 487	1 826 851
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 401 487	1 826 851
Årsresultat		-2 401 487	1 826 851
Totalresultat		-2 401 487	1 826 851
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 401 487	1 826 851
Sum overføringer og disponeringer		-2 401 487	1 826 851



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2	2
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		3	3
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3	3
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 931	26 343
Andre fordringer		1 052 055	470 302
Sum fordringer		1 053 986	496 645
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		500 403	2 214 753
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		500 403	2 214 753
Sum omløpsmidler		1 554 389	2 711 397
SUM EIENDELER		1 554 392	2 711 400



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		18 461 539	16 060 053
Sum opptjent egenkapital		-18 461 539	-16 060 053
Sum egenkapital		-18 461 539	-16 060 053
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 974 704	17 931 028
Sum annen langsiktig gjeld		16 974 704	17 931 028
Sum langsiktig gjeld		16 974 704	17 931 028
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		84 734	83 335
Leverandørgjeld		2 811 750	622 834
Skyldige offentlige avgifter		614	-32 251
Annen kortsiktig gjeld		144 129	166 508
Sum kortsiktig gjeld		3 041 227	840 425
Sum gjeld		20 015 931	18 771 453
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 554 392	2 711 400



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 239171

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 277 289
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LIABAKKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Olaf Bulls vei 64
0765 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 971 277 289
LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 331 862	13 834 959
Sum inntekter		14 331 862	13 834 959
Kostnader			
Lønnskostnad		724 266	339 598
Annen driftskostnad		15 639 527	11 233 017
Sum kostnader		16 363 792	11 572 615
Driftsresultat		-2 031 930	2 262 345
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		102 776	108 061
Sum finansinntekter		102 776	108 061
Annen finanskostnad		472 333	543 555
Sum finanskostnader		472 333	543 555
Netto finans		-369 557	-435 494
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 401 487	1 826 851
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 401 487	1 826 851
Årsresultat		-2 401 487	1 826 851
Totalresultat		-2 401 487	1 826 851
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 401 487	1 826 851
Sum overføringer og disponeringer		-2 401 487	1 826 851



Organisasjonsnr: 971 277 289
LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	2	2
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	1
Sum varige driftsmidler	3	3	3
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3	3
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 931	26 343
Andre fordringer		1 052 055	470 302
Sum fordringer		1 053 986	496 645
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		500 403	2 214 753
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		500 403	2 214 753
Sum omløpsmidler		1 554 389	2 711 397
SUM EIENDELER		1 554 392	2 711 400
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	18 461 539	16 060 053
Sum opptjent egenkapital	-18 461 539	-16 060 053
Sum egenkapital	-18 461 539	-16 060 053
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 974 704	17 931 028
Sum annen langsiktig gjeld	16 974 704	17 931 028
Sum langsiktig gjeld	16 974 704	17 931 028
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	84 734	83 335
Leverandørgjeld	2 811 750	622 834
Skyldige offentlige avgifter	614	-32 251
Annen kortsiktig gjeld	144 129	166 508
Sum kortsiktig gjeld	3 041 227	840 425
Sum gjeld	20 015 931	18 771 453
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 554 392	2 711 400



Organisasjonsnr: 971 277 289
LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

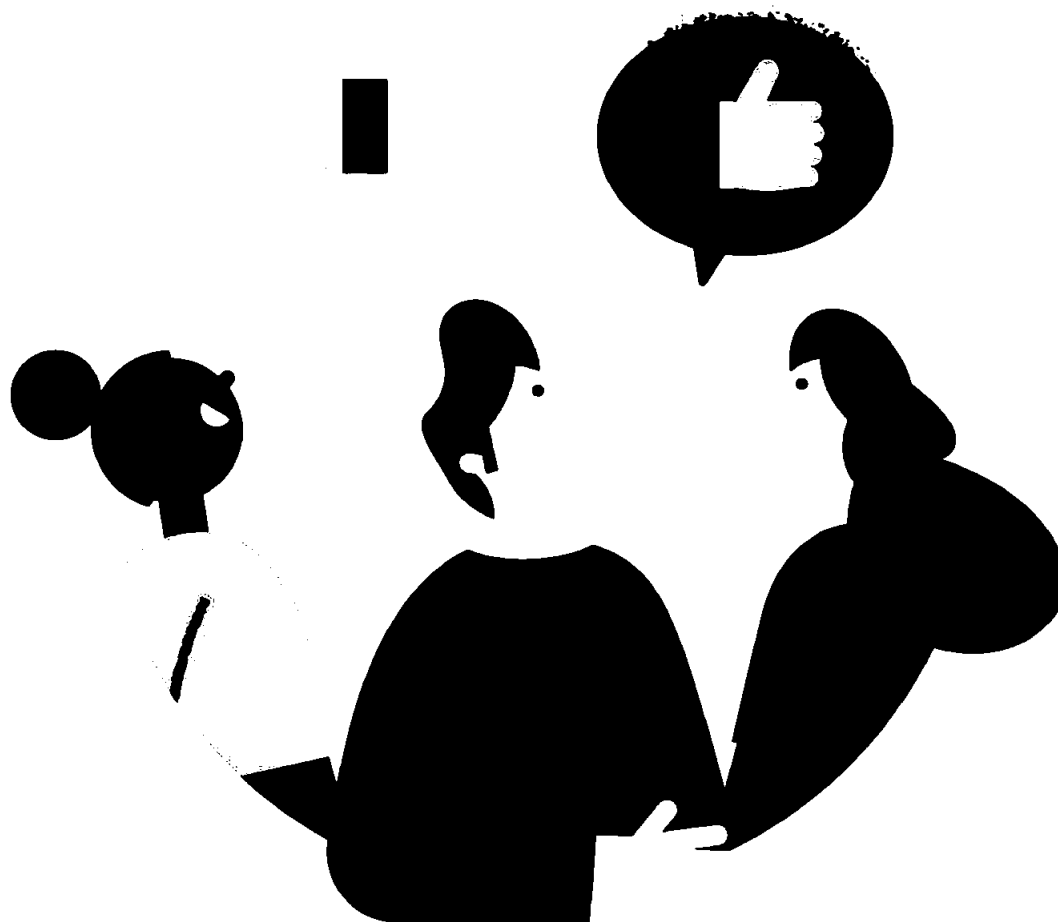
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

1268 Liabakken Boligsameie





Liabakken Boligsameie

Til seksjonseierne i Liabakken Boligsameie

Velkommen til årsmøte, 21 april 2022 kl. 18:00 på Bogstad Skole, Ankerveien 130.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Liabakken Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Liabakken Boligsameie

1268 Liabakken Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

.....

.....



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Liabakken boligsameie
avholdes 21. april kl. 18.00 på Bogstad Skole, Ankerveien 130

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

- A) Årsregnskap 2021
Styret foreslår årsresultatet dekket av egenkapital.

- B) Budsjett 2022

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Garasjerehabilitering
- B) Vedlikeholdsplan 2022-2024
- C) Vaktmesterleilighet
- D) Vedtektsendringer
- E) Varmepumpe
- F) Honorar driftsoppgaver pluss manual
- G) Kjøring på gangveier
- H) Tilgjengelige gjesteparkeringsplasser
- I) Gjesteparkering - utleieplasser

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for to år
- B) Valg av ett styremedlem for to år
- C) Valg medlemmer i valgkomité

Oslo, 31. mars 2022
Styret i Liabakken Boligsameie

Kristin Øgaard Eigil Thorberg Jørn Hanæs Erik Ekker Solberg Kåre Øvreneess



SAK 2 ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristin Øgaard	Olaf Bulls Vei 46
Nestleder	Eigil Thorberg	Olaf Bulls Vei 36
Styremedlem	Jørn Hanæs	Olaf Bulls Vei 56
Styremedlem	Erik Ekker Solberg	Olaf Bulls Vei 34
Styremedlem	Kåre Øvreness	Olaf Bulls Vei 62

Valgkomiteen

Marit Sagen Åstvedt	Olaf Bulls Vei 76
Lisbeth Wille-Sveum	Olaf Bulls Vei 74

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

Generelle opplysninger om Liabakken boligsameie

Liabakken boligsameie består av 328 seksjoner. I tillegg kommer en tjenesteleilighet. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971277289, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse: Olaf Bullsvei 30-48 og 52-82.

Gårds- og bruksnummer: 33/2168.

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

Liabakken boligsameie hadde en ansatt 2021.

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 I 2021

1. Generelt

Det ble i 2021 avholdt 14 styremøter.

Sameiere har blitt løpende orientert om styrets arbeid ved regelmessige informasjonsskriv som er sendt ut i løpet av året, samt ved oppdatering av relevant informasjon på sameiets hjemmeside og fra desember på Vibbo.

Koronaepidemien har også preget 2021. Smittevern hensyn medførte at årsmøtet med de lovpålagte sakene ble arrangert digitalt våren 2021. Forslagssaker fra seksjonseiere og styret ble behandlet på det ekstraordinære årsmøtet med fysisk oppmøte i september. Tiltak som dugnad måtte utgå, oppstart av videre garasjerehabilitering måtte utsettes pga hjemmekontor men ellers har normal drift av sameiet vært opprettholdt gjennom hele perioden.

Liabakken boligsameie forvalter store verdier i form av bygningsmasse og uteanlegg. Vedlikeholdsnøkkelen har vært et viktig verktøy for en systematisk oppfølging. Videre kjører styret etter Årshjul for styret, Årshjul for vaktmester og Årshjul for grønt område.

Under året har styret jobbet ytterligere med å profesjonalisere driften av sameiet med digitale løsninger samt utviklet manual for vaktmester/drift. Styremedlemmer har også deltatt i praktiske driftsoppgaver.

Styret har vektlagt å bruke mye tid på innhenting av tilbud og møter med aktuelle leverandører på de største prosjektene som garasjerehabilitering og brannalarmanlegg samt på TV - og bredbåndsavtale, driftsutsettelse av vaktmestertjeneste.

2. Garasjerehabilitering

Ødegård og Lund AS har utarbeidet en analyse av garasjeanlegget for å kartlegge omfanget av betongskader i 2020.

Fase 1

Komplett prøvereparasjon av en halv garasje under OBV 52-56, indre side, øvre og nedre plan ble gjennomført vår/sommer 2020. Konklusjon fra prøve-reparasjon og undersøkelsene av hele garasjeanlegget viste at det vil være nødvendig med reparasjoner i alle garasjer.

Fase 2

Styret inngikk i 2020 kontrakt med Consolvo om å ta resterende deler av OBV 52-56, ytre side, øvre og nedre plan samt kulvert mellom OBV 56-58. Pga. pandemien med hjemmekontor og hjemmeskole besluttet styret å utsette oppstart til 2021 da arbeidet forårsaker støy fra betongboring, sliping og meisling. Arbeidet startet 23.august 2021 og pågikk ut november samme år.

Skadene var mer omfattende enn antatt, spesielt kulvert mellom OBV 56-58 hadde store skader. Pga. økt skadeomfang ble også kostnadene høyere for arbeidet enn antatt. Alt er slipt og malt og nye stoppere montert på samtlige plasser. Noe arbeid som gjenstår i kulvert på nedre plan vil bli utført når temperatur tillater det vår 2022.

Fase 3

Etter råd fra Consolvo og Ødegård og Lund AS besluttet styret at neste fase skulle være under OBV 66-72, indre side, øvre og nedre plan. Arbeidet startet 6. desember 2021 og er gjennomført i henhold til avtalt fremdriftsplan og budsjett. Arbeidene ble avsluttet 31.mars 2022. På grunn av parkerings-situasjonen ble prosjektet delt inn i to med arbeid på 12 parkeringsplasser på øvre og nedre plan ad gangen.

I alle de tre gjennomførte faser har styret som byggherre hatt regelmessige byggemøter med Consolvo samt Ødegård og Lund AS. Styret har mottatt ukentlige befaringsrapporter med fotodokumentasjon av arbeidene fra Ødegaard og Lund AS.

3. Installasjon av brannalarmanlegg

På grunn av kompleksitet og utbud, engasjerte styret Multiconsult i utarbeidelse av en kravspesifikasjon våren 2020. Multiconsult foreslo installering av et brannvarslingsanlegg i alle leiligheter og oppganger i sameiet. Styret har besiktiget brannalarmanlegg og etter anbudsrunder mottatt anbefaling fra Multiconsult på valg av leverandør av anlegg. Styret presenterte og fremmet forslag til brannalarmanlegg på det ekstraordinære årsmøtet i 2021, forslaget ble vedtatt.

Etter årsmøte ble det inngått avtale med Firesafe om installering av anlegg som består av optiske røykdetektorer i alle leiligheter og oppganger. Brannsentraler monteres i alle oppganger. Installasjon startet i desember 2021 og vil pågå i 1.kvartal 2022. Årlig serviceavtale ble inngått med Firesafe.

4. Drift- og vaktmestertjenester

Styret har i 2021 benyttet seg av vaktmester - og snømåkingstjenester fra 1HH da vaktmester har vært sykmeldt.

Under ekstraordinært årsmøte i september 2021 ble det vedtatt å tjenestutsette vaktmestertjenester til et profesjonelt miljø med en viss kritisk størrelse. Styret har i løpet av 2021 gjennomført en bred kartlegging av mulige kandidater og ført forhandlinger med de mest aktuelle leverandører som er profesjonelle på drift av eiendommer. Etter årsmøte ble dette arbeidet intensivert.

Styret ønsker å effektivisere driften og kvaliteten på det ved å samle driftstjenesten med en avtalepartner, mot flere i dag. I desember ble det inngått kontrakt med ISS hvor vaktmester, gartner, snømåking og driftslederansvaret inngår. ISS overtar ansvaret fra 1.mars 2022.

Det er forventet mindre arbeidsbelastning for styret pga. denne endringen.



5. HMS

Styrets mål er å sikre at myndighetskrav innfris og at bomiljøet er trygt og godt. Sameiet er pålagt å ha et HMS-system, der styret er ansvarlig for internkontrollen. Styret har i den forbindelse oppdatert informasjonsskrivet om helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet, dette ble distribuert til alle i sameiet.

Kontroll av brannvernutstyr i den enkelte leilighet er den enkelte sameiers ansvar.

Det er gjennomført 2 HMS-runder i løpet av året, med kontroll av fellesområder som omfatter oppganger, sports - og sykkelboder, berederrom, søppelrom og garasjer.

Sameiet fremstår som ryddig og fellesområder er holdt i god orden. Styret ser effekten av de årlige ryddeaksjonene da det nå er få sykler som må kastes eller gis bort.

Håndheving av parkeringsreglene og kjøring på gangveier

Det blir parkert biler på sameiets eiendom som er i strid med parkeringsbestemmelsene, det gjelder på gangveier og områder som er merket med parkering forbudt. Firmaet P-Service AS har fulgt dette opp i 2021. Pga. manglende oppfølging fra deres side ble avtalen kansellert.

Med bakgrunn i dette har styret vurdert andre leverandører og har inngått avtale med VestPark. Oppstart for avtalen er 1.februar 2022.

Styret ser med stor bekymring på ureglementert kjøring/ulovlig trafikk på gangveier i sameiet. Hjemleveringstjenester gir fortsatt utslag i økt trafikk av store varebiler på gangveiene. Beboere bruker også gangvei til unødvendig transport. Styret har mottatt en rekke bekymringsmeldinger fra sameiere samt fra barnehagen om kjøring og parkering på gangveier.

Styret har satt opp skilt for å lede trafikk gjennom garasjeanlegg, vurdert mer skilting og inngått samarbeid med VestPark. Utover det arbeider styret fortsatt med å finne andre løsninger på den ureglementerte kjøringen.



Lekeapparatene

Årlig inspeksjon av lekeapparatene og Aktivitetsparken ble gjennomført på forsommeren og anmerkninger utbedret av vaktmester.

Inngangsdører - kodelåsene

Det gjennomføres årlig kontroll av låssystem med dørlåser. Av sikkerhets-hensyn blir dørkoder til alle dører endret årlig.

Skadedyr

For å hindre invasjon av mus, har styret ved flere anledninger informert om at beboere ikke må etterlate matavfall ute og avstå fra å mate fugler. Anticimex har utført ulike former for sikring mot skadedyr i sameiet. Det har i enkelte blokker på nedre felt vært behov for spesialtiltak.

Rengjøring av søppelrom, søppelhus og -containere

Sameiet har avtale med firma om rengjøring av disse to ganger per år.

Radonmåling

Radonmåling ble utført i utvalgte leiligheter 15.januar - 19.april 2021. Målingene påviste forhøyede verdier i 22 leiligheter dvs. verdier over nedre grense for iverksetting av tiltak (100Bq/m³).

Styret engasjerte Radonmannen AS til å gjennomføre en inspeksjon av aktuelle leiligheter. Etter dette er det blitt utarbeidet et forslag fra Radonmannen om hvordan dette kan løses.

For å begrense kostnadene har styret besluttet å gjennomføre et prøveprosjekt i OBV 78 der det installeres et sentralt radonavsug gjennom grunnmur under nederste etasje. Anlegget installeres i løpet av vår/sommer 2022 og nye målebrikker utplasseres vinter 2022/2023. Disse avleses etter tre måneder og vil gi svar på om prøveprosjektet har gitt de ønskede resultater.

Rens av ventilasjonsanlegg

Hvert 5. år skal ventilasjonsanlegg i leiligheter renses. Styret inngikk avtale med Aktiv Ventilasjon AS om rens av ventilasjonsanlegg i alle leiligheter samt takvifter, oppstart utsatt til 3. januar 2022.



Medarbeidersamtaler

Medarbeidersamtaler med vaktmester har ikke vært gjennomført da vaktmester har vært sykmeldt.

6. Uteområdet og grøntanlegg

En innleid gartner har i flere år tatt seg av grøntområdene i sameiet, også i 2021. Gressklipping, lusing og vanning har fire ungdommer tatt seg av på hele grøntområdet.

Barlindhekk på øvre -D var preget av dårlig vekstvilkår samt at rådyr har spist av dem i løpet av vinteren. Med bakgrunn i det ble det innhentet råd fra ekstern ekspertise. I samarbeid med Blå landskapsarkitekter ble det utarbeidet en plan for oppgradering av grøntområdet foran blokkene på øvre D

På øvre C visnet noen av barlindbuskene. De er erstattet av nye. Det vil ta noen år før disse når samme størrelse som de andre.

Rhododendronbusker ved HC- parkering på øvre C, stokkroser og diverse andre planter tørket inn i løpet av sesongen. Gartneren sørget for å plante nye.

På nedre C var det skader i plenene på flere steder. Det ble derfor lagt nye ferdigplener på hele området.

En arborist fra 1HH har ryddet busker/trær som har vokst inntil og mellom blokkene på nedsiden av nedre C og D. Han har også beskåret noen av trærne som det er grunn til å ta vare på i resten av uteområdet.

Alle parkmøbler ble overflatebehandlet.

Lekeplass utenfor OBV 66 ble oppgradert og bygging av ny lekeplass ble utført av seksjonseier i sameiet. Styret takker for engasjement og innsats fra to seksjonseiere på øvre D.

7. Vedlikehold

Bygningsmassen har oppnådd en alder som gjør at sameiet fortsatt har vedlikeholdsbehov. Styret har i samarbeid med OBOS utviklet en Vedlikeholdsnøkkel for sameiet for perioden 2020-2024 (5 år). Den benyttes som styrets praktiske verktøy for å sikre at bygningsmassen og uteområder holdes i god stand med forutsigbare kostnader. Styret har brukt den som rettesnor for vedlikeholdstiltak I 2021.

Rapporten gir en generell oversikt over økonomi, miljø og teknisk tilstand. Konstruksjoner, tilstand og aktuelle tiltak for fellesarealer og -anlegg er beskrevet, og alle forhold som normalt må vurderes før det tas beslutninger om valg av tiltak omhandles. Rapporten danner grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak. Ut fra en totalvurdering av de forhold som er registrert er det foretatt en prioritering av anbefalte tiltak for det enkelte år.

I tiltaksplanen for 2021 var det flere større og mindre prosjekter/tiltak. Styret har gjennomført de fleste prosjekter/tiltak som er beskrevet. Saker med høyest prioritet har vært garasjerehabilitering og brannvarslingsanlegg. Alle prosjekter/tiltak er dekket over driftsbudsjettet.

I kommende periode vil det være behov for å gjennomføre garasjerehabilitering i et høyere tempo enn skissert tidligere, de store prosjektene anbefales fortsatt fremfor estetiske oppgraderinger.

Styrets intensjon er i størst mulig grad å dekke oppgraderinger, løpende og periodisk vedlikehold over driftsbudsjettet.

Tiltak som kan effektivisere driften og samtidig være bærekraftige vil fortsatt ha høy prioritet.

Styret vurderer at oppgradering av avfallssystem bør prioriteres frem fra 2024 til 2023. Bakgrunnen for dette er at styret anser at et nedgravet avfallssystem vil frigjøre tid på søppelhåndtering av vaktmester, redusere hensetting av avfall utenfor søppelstasjoner, gi reduksjon i renovasjonsavgifter og skape bedre miljø.



Vedlikeholdsplan etter prioritet

Prioritet	Sak	Utført	Gjenstår	Tidsplan
1	Rehabilitering av garasjeanlegg (inkl. katodisk anlegg)	Lysarmaturer 2018, takplater øvre plan 2019. Kartlegging av fukt- problem, overflater og gulv gjennomført høst 2019 med Ødegård & Lund. Rapport mottatt januar 2020. Prøvereparasjon i garasjeanlegg vår 2020 Reparasjon av OBV 52-56, ytre del, øvre og nedre plan, kulvert mellom OBV 56-58 utført i 2021 Reparasjon av OBV 66-72, indre del, øvre og nedre del - startet des 2021, ferdigstilles til 31.mars 2022.	Utbedre mangler og feil som fremkom i rapport fra Ødegård & Lund. Garasje på C- felt Gjenstående områder på D- felt: - OBV 58-64 øvre og nedre plan - Kulvert mellom OBV 64 -66 - Ytre del OBV 66-72, øvre og nedre plan	2020-2024



Liabakken Boligsameie

2	Brannsikringstiltak (varslingssystem, rømningsveier mv.)	Rapport fra Multiconsult mottatt. Kortsiktige tiltak gjennomført. Anbudsrunde på brannvarsling etter kravspesifikasjon gjennomført 2020. Årsmøtegodkjent høst 2021. Installasjon startet desember 2021.	Installasjon av brannalarmanlegg i leiligheter og oppganger. Ferdigstilles 1. kvartal 2022.	2020-2022
3	Ferdigstilling av uteområder	Årsplan grønt følges. Barlindhekk på øvre - D erstattes pga. rådyr og vekstvilkår. Lagt ferdigplen utenfor nedre C- felt. Beskjæring av trær.	Replanting av øvre- D iht. plan fra Blå landskapsarkitekter. Prosjektet utføres av ISS. Fjerne trær med spesielt fokus på øvre felt.	2019-2022
4	Vedlikehold støttemurer	Kontroll gjennomført, ingen skader.	Årlig vedlikehold av støttemurer.	2020-2024
5	Oppgradering av avfallssystem			2023
6	Vedlikehold og kontroll hovedtak		Tak skal tekkes. Grønne tak og solceller utredes. Fremmes på nytt som årsmøtesak i 2023.	2024

Led lamper

Det ble montert led-innsats i 20 Louis Poulsen utelamper. Arbeidet vil fortsette til alle lamper fra Louis Poulsen er ombygget i 2022.

Led lamper i alle oppganger

Styret har fokus på å få redusert kostnader som også kan være bærekraftige tiltak. I den sammenheng ble det, etter test i OBV 36, besluttet å installere sensorstyrte lamper i alle 26 oppganger. En slik installasjon har og vil medføre lavere energikostnader for sameiet.

Installasjon av lamper startet tidlig høst og ble først ferdigstilt i 2022.

Uteboder /terrasedekker

Visuell og mekanisk kontroll og reparasjon av utvendig eksponerte betongflater har blitt gjennomført i leiligheter hvor sameiere har meldt ifra. Gjenstår arbeid i noen få terrassekasser, utføres vår 2022.

Oppgradering av hovedtavle

Hovedtavle i OBV 64 har blitt utvidet pga. økt behov for kapasitet.

8. Andre saker

Overføringsledning Bogstad - Voksenåsen

Etter en lengre prosess har Norconsult AS på vegne av Vann- og avløpsetaten (VAV), fått tillatelse til etablering av en overføringsledning for drikkevann for å utvide kapasiteten i vannforsyningssystemet til Holmenkollen og Voksenåsen.

Styret la inn innsigelser til byggeplanene, som ble tilfredsstillende besvart.

For sikring av sameiets bygningsmasse har Styret hatt dialog med Norconsult. Rambøll AS vil foreta besiktigelse i januar 2022 og utplassere rystelsemålere i forkant av byggeperioden. Det vil felles trær i et begrenset område rundt tunnelportalen. Man må påregne anleggstrafikk og noe støy gjennom anleggsperioden som varer frem til 2024.

Styret følger denne saken fortløpende og sameiere ble oppdatert med informasjon på hjemmeside, Vibbo og i informasjonsskriv. Seksjonseiere er oppfordret til å følge prosjektets hjemmeside.



Skader på bygninger og uteareal

Alle støttemurer ble befart med OBOS Prosjekt, ingen skader avdekket. Ingen større skader er påvist utenom det som er redegjort for under garasjerehabilitering.

Vibbo

Vibbo ble innført 1.desember 2021 da sameiets hjemmeside ble lagt ned av OBOS. All informasjon fra styret formidles nå via Vibbo. Kun seksjonseiere som har reservert seg mot digitale flater mottar informasjon analogt.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 14 331 862.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak inntekter knyttet til ladepunkt og andre inntekter.

Andre inntekter består av utbetaling fra forsikringsselskap, regnskapskorrigeringer, skilt og salg av traktor

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 16 363 792.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold samt energi/fyring.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 401 487.

Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Sameiet hadde pr. 31.12.2021 negativ arbeidskapital på kr 1 486 838,-.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2022. Tiltakene innebærer opptak av kassekreditt på kr 3 000 000 og en økning av felleskostnader på 3%

Det blir også krevet inn ekstraordinære innbetalinger fra eierne på til sammen kr 400 000 . Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 6 480 001 til normalt vedlikehold samt rehabilitering av garasjeanlegget.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med en økning av energikostnader.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 35 977. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Liabakken Boligsameie.

Lån

Liabakken Boligsameie har lån i OBOS banken med flytende rente pålydende 3,15%.

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 2022.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Liabakken Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Liabakken Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: E7UL5-1G1QE-5LEXH-6DNWE-SGSPY-L6UDC



LIABAKKEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 277 289, KUNDENR. 1268

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 932 129	13 735 215	13 935 000	14 139 482
Ladepunkt	3	185 172	57 434	0	130 000
Ekstra kjellerbod		0	0	0	195 000
Leie		0	0	0	30 483
Utleie av garasje plasser		0	0	0	100 000
Andre inntekter	4	214 561	42 310	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		14 331 862	13 834 959	13 935 000	14 594 965
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-322 416	50 402	-191 000	-137 000
Styrehonorar	6	-401 850	-390 000	-390 000	-417 000
Revisjonshonorar	7	-23 875	-26 000	-25 000	-27 000
Andre honorarer		-149 985	-150 000	-150 000	-180 000
Forretningsførerhonorar		-387 465	-379 163	-389 000	-396 150
Konsulenthonorar	8	-175 381	-553 179	-500 000	-150 000
Drift og vedlikehold	9	-7 590 302	-4 228 087	-6 200 000	-6 480 001
Forsikringer		-922 023	-790 523	-813 000	-958 000
Kommunale avgifter	10	-2 478 722	-2 479 906	-2 407 875	-2 568 887
Energi/fyring	11	-1 785 956	-682 382	-1 000 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-717 865	-704 521	-720 000	-1 004 000
Andre driftskostnader	12	-1 407 954	-1 239 258	-1 328 000	-1 283 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-16 363 792	-11 572 615	-14 113 875	-14 801 738
DRIFTSRESULTAT		-2 031 930	2 262 345	-178 875	-206 773
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	102 776	108 061	0	0
Finanskostnader	14	-472 333	-543 555	-475 000	-482 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-369 557	-435 494	-475 000	-482 000
ÅRSRESULTAT		-2 401 487	1 826 851	-653 875	-688 773
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	1 826 851		
Udekket tap		-2 401 487	0		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	1	1
Leiligheter/lokaler	16	1	1
Andre varige driftsmidler	17	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		3	3
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 743	11 216
Kundefordringer		1 931	26 343
Forskuddsbetalte kostnader		936 759	458 467
Andre kortsiktige fordringer	18	103 553	619
Driftskonto OBOS-banken		208 157	1 761 734
Skattetrekkkonto OBOS-banken		4 559	3 444
Sparekonto OBOS-banken		287 687	449 575
SUM OMLØPSMIDLER		1 554 389	2 711 397
SUM EIENDELER		1 554 392	2 711 400
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	19	-18 461 539	-16 060 053
SUM EGENKAPITAL		-18 461 539	-16 060 053
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	16 974 704	17 931 028
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 974 704	17 931 028
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		135 102	145 426
Leverandørgjeld		2 811 750	622 834
Skyldige offentlige avgifter	21	614	-32 251
Påløpte renter		84 734	83 335
Annen kortsiktig gjeld	22	9 027	21 082
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 041 227	840 425
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 554 392	2 711 400
Pantstillelse		0	0



6

Liabakken Boligsameie

Garantiansvar

0 0

Oslo, 17.03.2022

Styret i Liabakken Boligsameie

Kristin Øgaard/s/

Eigil Thorberg/s/

Jørn Hanæs/s/

Erik Ekker Solberg/s/

Kåre Øvreneess/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.

SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	13 727 652
Bod	165 533
Leie	40 644
Felleskostnader	40 644
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 974 473

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-40 644
Bod	-1 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 932 129

NOTE: 3**LADEPUNKT**

Innbetalt ladepunkt MER	22.01.2021	49 262
Innbetalt ladepunkt MER	06.09.2021	58 006
Innbetalt ladepunkt MER	04.02.2022	77 904
SUM LADEPUNKT		185 172

NOTE: 4**ANDRE INNTEKTER**

Utbetaling forsikringsselskap	7 773
Regnskapskorrigeringer	139
Korrigering innbetaling 2019	3 625
Skilt	3 024
Salg traktor	200 000
SUM ANDRE INNTEKTER	214 561

NOTE: 5**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-61 025
Ordinær lønn, vikarer	-26 800
Påløpte feriepenger	-9 027
Fri bil, tlf etc.	-94
Fri bolig	-84 348
Naturalytelser speilkonto	84 348
Arbeidsgiveravgift	-99 429
Pensjonskostnader	-667
Pensjonskostnader innskudd	-5 673
Yrkesskadeforsikring	-6 245
Refusjon sykepenger	-113 456
SUM PERSONALKOSTNADER	-322 416

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 0,75 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons-



ordning som tilfredsstillter kravene i denne lov.

NOTE: 6**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 401 850.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 614, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 7**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 875.

NOTE: 8**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-113 969
OBOS Prosjekt AS	-35 011
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 402
SUM KONSULENTHONORAR	-175 381

NOTE: 9**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Consolvo AS	-4 042 563
Ødegård og Lund AS	-255 975
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-4 298 538
Drift/vedlikehold bygninger	-718 330
Drift/vedlikehold VVS	-70 542
Drift/vedlikehold elektro	-965 914
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-534 730
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-10 350
Drift/vedlikehold brannsikring	-927 738
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 160
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 590 302

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 10**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 405 399
Renovasjonsavgift	-1 073 323
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 478 722

**NOTE: 11****ENERGI/ FYRING**

Januar	-118 827	
Februar	-140 316	
Mars	-114 267	
April	-96 360	
Mai	-102 206	
Juni	-81 864	
Juli	-73 395	
August	-119 377	
September	-168 898	
Oktober	-177 187	
November	-211 235	
Desember (inkl. fratrukket stønad kr 3 683)	-382 024	
		-1 785 956
SUM ENERGI/ FYRING		-1 785 956

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-55 219	
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-60 347	
Verktøy og redskaper	-15 000	
Driftsmateriell	-14 511	
Lyspærer og sikringer	-770	
Vaktmestertjenester	-693 317	
Vakthold	-159 270	
Renhold ved firmaer	-355 770	
Andre fremmede tjenester	-9 078	
Trykksaker	-4 255	
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 500	
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 614	
Andre kontorkostnader	-1 877	
Telefon/bredbånd	-6 925	
Porto	-11 604	
Bilgodtgjørelse	-641	
Reisekostnader	-164	
Bank- og kortgebyr	-7 323	
Velferdskostnader	-2 770	
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER		-1 407 954

**NOTE: 13****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 072
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	462
Kundeutbytte fra Gjensidige	98 187
Andre renteinntekter	55
SUM FINANSINTEKTER	102 776

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-472 333
SUM FINANSKOSTNADER	-472 333

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1984	400 000
Påkostning, nye boder 1989	144 000
Påkostning, nye boder 1990	43 991
Avskrevet tidligere år	-587 990
SUM BYGNINGER	1

Sameiet er registrert med gårdsnummer 33 og bruksnummer 2168, i Oslo Kommune.

NOTE: 16**LEILIGHETER**

Tjenesteleilighet	1
SUM LEILIGHETER	1

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor	
Tilgang 2004	355 320
Avskrevet tidligere	-355 319
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 18****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Arbeidsgiveravgift	619
Avsatt innbetalt MER 2.halvår 2021	77 904
Arbeidsgiveravgift	25 030
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	103 553

**NOTE: 19****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.

Sameiet har gjennomført rehabilitering av garasjeanlegg som innebærer høyere kostnader enn inntekter. Videre har den høye strømprisen i det norske energimarkedet siste del av 2021 påvirket resultatet.

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: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,90 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2016	-20 800 000
Nedbetalt tidligere	2 868 972
Nedbetalt i år	956 324
	-16 974 704

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -16 974 704

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -614

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -614

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -9 027

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -9 027



SAK 5. INNKOMNE FORSLAG

A. Styret: Forslag til garasjerehabilitering

Ødegård og Lund AS leverte en rapport 24. januar 2020 på oppdrag fra Liabakken boligsameie om skadeomfang i sameiets garasjeanlegg. Rapporten pekte på til dels omfattende betongskader, med en anbefaling til styret om igangsetting av et prøveprosjekt for betongrehabilitering under OBV 52-56 der skadene syntes å være størst.

Kontrakt med Consolvo AS om utførelse av prøveprosjekt under OBV 52-56 ble undertegnet 10. desember 2020. Etter dette har rehabilitering av sameiets garasjeanlegg pågått med i alt 3 del-prosjekter. Styret har hatt faglig bistand av Ødegård og Lund AS, som har fulgt opp alle arbeider og levert regelmessige rapporter underveis.

Utførende entreprenør har vært Consolvo AS, og etappene har hatt følgende inndeling:

Fase 1 (prøveprosjekt): OBV 52-56 indre del, øvre og nedre plan.

Fase 2: OBV 52-56 ytre del og kulvert 56-58, øvre og nedre plan.

Fase 3: OBV 66-72 indre del, øvre og nedre plan.

Fase 3 ble avsluttet 31. mars 2022. Garasjerehabiliteringen er til nå finansiert over sameiets drift.

Det har vært og er styrets intensjon at gjennomføring av arbeidene ikke skal medføre økte fellesutgifter for den enkelte sameier.

Arbeider som gjenstår:

- OBV 30- 34 inkl. kulvert
- OBV 44-48
- OBV 58-64 inkl. kulvert
- OBV 66-72 ytre del, øvre og nedre plan



Sameiet står nå foran to valg:

Alt. 1:

Arbeidene fortsetter med kontinuerlig drift frem til alle arealer er utbedret. Dette vil kreve opptak av lån fordi arbeidene vil gå raskere enn vår løpende likviditet gir rom for. Forventet totalkostnad er beregnet til ca. 22,5 MNOK. Dersom hele arbeidet skal lånefinansieres bør lån etableres med uttak etter behov og evt. som et supplement til mulig delfinansiering over sameiets drift.

Grunnet avvikling av parkeringssituasjonen vil arbeidene måtte bestå av en rekke del-prosjekter, men disse bør drives kontinuerlig og uten pauser. Antatt ferdigstilling vil da være ca. 1.juli 2024.

Aktuelle delprosjekter kan for eksempel være:

- OBV 66-72 ytre del, øvre og nedre plan
- OBV 58-64 + kulvert mellom 64 og 66, indre del øvre og nedre plan
- OBV 58-64 ytre del, øvre og nedre plan
- OBV 44-48 indre del, øvre og nedre plan
- OBV 44-48 ytre del, øvre og nedre plan
- OBV 30-34 + kulvert mellom 34 og 44 indre del, øvre og nedre plan
- OBV 30-34 ytre del, øvre og nedre plan

Alt. 2:

Arbeidene gjennomføres med begrensede delprosjekter. Delprosjektene kan være som skissert under Alt. 1, men fordeles over et lengre tidsrom som gir muligheter for full finansiering over sameiets driftsbudsjett. Dette vil også gi rom for pauser i arbeidene, men samtidig vil dato for ferdigstilling skyves frem i tid. Dersom en velger et delprosjekt per år vil garasjerehabiliteringen min. ta 7 år. Kostnadene for dette er usikre, da de vil være knyttet til omfanget av delprosjektene og deres plassering i tid. Ferdigstilling av alle arbeider vil også da være avhengig av sameiets fremtidige likviditetssituasjon flere år frem i tid.

Styret gjør oppmerksom på at det er en grense for hvor lenge disse arbeidene kan og bør utsettes. Styret er frarådet å la rehabilitering gå over så lang tid da større skader kan oppstå.

Styrets forslag til vedtak:

Styret foreslår alternativ 1 og at sameiet inngår en langsiktig kontrakt med Consolvo AS om kontinuerlig oppgradering av garasjeanlegget med ferdigstilling sommeren 2024. Arbeidene lånefinansieres etter behov.



B. Styret: Forslag til vedlikeholdsplan 2022-2024

Vedlikeholdsnøkkelen for perioden 2020-2024 benyttes som styrets praktiske verktøy for å sikre at bygningsmassen og uteområder holdes i god stand med forutsigbare kostnader. Den danner grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak. Ut fra en totalvurdering av de forhold som er registrert er det foretatt en prioritering av anbefalte tiltak for det enkelte år, for 2022 er det 16 store og små tiltak.

I kommende periode vil det etter styrets vurdering være behov for å gjennomføre garasjerehabilitering i et høyere tempo enn skissert.

Styret fremmer finansiering av dette som egen årsmøtesak.

Utover det legger styret fortsatt til grunn at løpende og periodisk vedlikehold dekkes over driftsbudsjettet. Prosjekter/tiltak som kan effektivisere driften og om samtidig er bærekraftige vil fortsatt ha høy prioritet



Vedlikeholdsplan etter prioritet

Prioritet	Sak	Utført	Gjenstår	Tidsplan
1	Rehabilitering av garasjeanlegg (inkl. katodisk anlegg)	<p>Lysarmaturer 2018, takplater øvre plan 2019.</p> <p>Kartlegging av fukt- problem, overflater og gulv gjennomført høst 2019 med Ødegård & Lund. Rapport mottatt januar 2020.</p> <p>Prøvereparasjon i garasjeanlegg vår 2020</p> <p>Reparasjon av OBV 52-56, ytre del, øvre og nedre plan, kulvert mellom OBV 56-58 utført i 2021</p> <p>Reparasjon av OBV 66-72, indre del, øvre og nedre del - startet des 2021, ferdigstilles til 31.mars 2022.</p>	<p>Utbedre mangler og feil som fremkom i rapport fra Ødegård & Lund.</p> <p>Garasje på C- felt</p> <p>Gjenstående områder på D-felt:</p> <ul style="list-style-type: none">- OBV 58-64 øvre og nedre plan- Kulvert mellom OBV 64 -66- Ytre del OBV 66-72, øvre og nedre plan	2020-2024



Liabakken Boligsameie

2	Brannsikringstiltak (varslingssystem, rømningsveier mv.)	Rapport fra Multiconsult mottatt. Kortsiktige tiltak gjennomført. Anbudsrunde på brannvarsling etter kravspesifikasjon gjennomført 2020. Årsmøtegodkjent høst 2021. Installasjon startet desember 2021.	Installasjon av brannalarmanlegg i leiligheter og oppganger. Ferdigstilles 1. kvartal 2022.	2020-2022
3	Ferdigstilling av uteområder	Årsplan grønt følges. Barlindhekk på øvre - D erstattes pga. rådyr og vekstvilkår. Lagt ferdigplen utenfor nedre C- felt. Beskjæring av trær.	Replanting av øvre- D iht. plan fra Blå landskapsarkitekter. Prosjektet utføres av ISS. Fjerne trær med spesielt fokus på øvre felt.	2019-2022
4	Vedlikehold støttemurer	Kontroll gjennomført, ingen skader.	Årlig vedlikehold av støttemurer.	2020-2024
5	Oppgradering av avfallssystem			2023
6	Vedlikehold og kontroll hovedtak		Tak skal tekkes. Grønne tak og solceller utredes. Fremmes på nytt som årsmøtesak i 2023.	2024

Styrets forslag til vedtak:

Den prioriterte vedlikeholdsplanen godkjennes som rettesnor for styrets arbeid med vedlikehold av sameiet i perioden 2022-2024.



C. Styret: Forslag vedr. vaktmesterleilighet

Under ekstraordinært årsmøte 2021 ble det vedtatt at sameiet skulle driftsutsette vaktmestertjenesten. Styret har inngått avtale med ISS fra 1.mars 2022. Resultatet av dette er at vaktmesterleiligheten frigjøres når tidligere vaktmester flytter ut 30. september 2022.

Ifølge sameiets vedtekter, må beslutning om salg eller utleie tas av Årsmøte; «.....● salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sam-eiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap»

Leiligheten ligger i 1. etasje i OBV 82, areal på 94 kvm. Garasjeplass følger leiligheten.

Sameiet står foran to muligheter etter 1.oktober 2022:

Alt.1 Utleie

Før leilighet kan leies ut er styret av den oppfatning at leiligheten må pusses opp. Kostnaden for dette antar styret vil beløpe seg til mellom kr. 700. 000 - 1.000.000,-.

Antatt leiepris er minimum kr. 18.000,- pr mnd. eller kr. 216.000,- pr år.

Sameiet kan velge å stå for utleie selv eller sette det bort til en profesjonell partner, f. eks Utleiemegleren. De vil stå for det praktiske med utleie, fakturering av leie etc. til en kommisjon på 10 % pr mnd.

Med 10 % kommisjon vil sameiet ha en inntekt på kr. 194.100,- pr. år.

Årlig husleie på ca. kr. 45. 000,- vil måtte dekkes av sameiet.

Nettoinntekt til sameiet vil etter det være ca. kr 150. 000,-per år.

Ved denne løsningen vil sameiet kunne ta del i verdiutviklingen av leiligheten.

Inntekter vil kunne brukes til løpende drift i sameiet samt til reparasjoner i leiligheten.

Alt.2 Salg

En annen mulighet er å legge leiligheten ut for salg. Ved salg vil det etter styrets oppfatning være mest hensiktsmessig å selge den som den er og at sameiet ikke bruker av egne midler for å oppgradere leiligheten.



Antatt salgssum er ca. kr 7.000 000. Prisindikasjoner er innhentet fra meglere samt en vurdering av andre salg gjennomført i sameiet i siste periode. Ved et salg vil sameiet få tilført likvide midler. Ved salg vil sameiet også få leieinntekt (husleie) fra ny eier, ca. kr. 45.000,- pr. år.

Styret anbefaler at salgssummen brukes til å nedbetale gjeld.

Styret har vurdert de to alternativene og mener at utleie ikke bør være sameiets kjerneaktivitet. Sameie bør ikke drive med utleievirksomhet, heller frigjøre kapital for å nedbetale gjeld.

Styrets forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å selge leiligheten til markedspris.



D. Styret: Forslag om oppdatering/justeringer av vedtektene i Liabakken boligsameie

Bakgrunn for forslaget

Ny eierseksjonslov trådte i kraft 1. januar 2018. Liabakken boligsameie har tidligere gjort enkelte tilpasninger til ny lov. Styret har imidlertid avdekket at det fortsatt gjenstår noe tilpasning/harmonisering av vedtektene i samsvar med den nye eierseksjonsloven. På den bakgrunn fremmes vedlagte forslag til oppdatering/ending av vedtektene.

Som det fremgår er forslagene gjennomgående basert på sameiets nåværende vedtekter. Alle endringsforslag er kun basert på bestemmelser i eierseksjonsloven og/eller presiseringer av gjeldende regler. Det er ikke foreslått endringer utover dette.

Endringsforslagene gjelder primært følgende:

- Begrepene «sameier» og «sameiermøte» er endret i samsvar med lovens terminologi til «seksjonseier» og «årsmøte».
- I § 3 er foreslåtte enkelte presiseringer under bygningsmessige arbeider
- I § 4 om vedlikehold er også presisert sameiets vedlikeholdsplikt
- § 5 er endret i samsvar med lovens bestemmelser om lovfestet panterett
- § 13 er supplert med særreglene i eierseksjonsloven om flertallskrav ved visse beslutninger, som også bør fremgå av vedtektene
- I § 14 er tatt inn lovens bestemmelser om inhabilitet, som også foreslås å fremgå av vedtektene
- I § 15 er tatt inn lovens bestemmelser om mindretallsvern, som også foreslås å fremgå av vedtektene

Vedlagt følger reviderte vedtekter.

Styrets forslag til vedtak:

Forslag til vedtektsendringer godkjennes.

E. Styret: Forslag om Varmepumper

I 2016 vedtok Styret at det ikke er tillatt å installere varmpumper på terrasser eller balkonger i sameiet. Vedtaket ble distribuert i informasjonsskriv, på hjemmeside og senere på Vibbo.

I 2021 mottok Styret en søknad om installering av varmpumpe, denne ble avslått. Det er installert to varmpumper i en leilighet, installert før 2016. Styret er ikke kjent med at det er andre installasjoner i sameiet utover det.

Styret kontaktet Thermoconsult AS for å få en uttalelse vedrørende mulig installasjon av varmpumper i sameiet. De ble bedt om å belyse viktige momenter i forbindelse med slike installasjoner, fullstendig rapport vedlegges. Styret ønsker at Årsmøte tar stilling til om varmpumper skal tillates installert i sameiet eller ei. Aktuell type varmpumpe vil være luft-til-luft varmpumpe.

Hovedpunkter fra Thermoconsult sin rapport;

«En luft/luft-VP består av en innedel og en utedel.

Innedel

Innedelen avgir moderat støy som sjelden forplanter seg til naboeligheter og plasseres gjerne i leilighetens største rom, enten på veggen oppunder taket eller nede på gulvet. Veggmodellen er mest synbar, har lettere for å gi forplantningstøy i bygningskonstruksjonen, og må monteres med vibrasjonseliminerende oppheng. Gulvmodellen er mer stillegående og gir noe bedre utnyttelse av varmpumpen.

Utedel

Utedelen gir vesentlig mer støy enn innedelen. Den plasseres på hovedbalkong, ut mot en av sidene. Plassering på fasader er uaktuelt (arkitektonisk og tilkomst). Balkonger på andre siden av bygget tilrådes ikke på grunn av støy og lyd-/vibrasjonsforplantning i trevegger. Enkelte typer vibrasjoner forplantes lett i betongen. Derfor må utedelen monteres på vibrasjonseliminerende fundament. Allikevel kan det oppstå klager fra naboer, berettiget eller uberettiget.



Støy

Støykravene i nattperioden er strenge, max 35 dBA målt utenfor soveromsvinduet. Det kan bare oppnåes ved at varmepumpen enten slås av, eller kjøres med nedregulert ytelse.

Det bør monteres lydkasse rundt utedelen. Prisen for lydkasse er trolig opp mot 10.000 kr.

Isolerte kobberør legges gjennom yttervegg. Det må gjøres slik at det ikke oppstår forplantningsstøy i veggkonstruksjonen. Trolig må det utføres kjerneboring i ytterveggen for fremføring av disse rørene, og det må branntettes.

Avrenning av tinevann

Gjennom en fyringssesong er det behov for avtining av utedelens luftbatteri. Under visse forhold kan slik avtining skje 2-3 ganger pr time. Under hver avtiningssyklus smeltes is og rim fra luftbatteriet. Dette vannet må dreneres vekk fra utedelen. Derfor må det etableres dreneringsrør fra utedelen og til et egnet nedløpsrør.

Elektrisk tilførsel til varmepumpen

Det elektriske opplegget er underlagt forskrifter. Det må legges frem eget hovedkurs til utedelen, og en ledningsforbindelse mellom utedel og innedel. I tillegg er det vanlig å ha en egen "servicebryter" ved utedelen.

Andre krav

Luft/luft-VP inneholder en klimagass som er regulert. Bare et firma som har sertifisering i henhold til "F-gassforskriften" kan levere, installere og gjøre service på slike anlegg.

Thermoconsult AS advarer mot at det gis mulighet for at hver sameier i egen regi og med eget valg av varmepumpe kan iverksette en slik installasjon. Større «tekniske inngrep» i et sameie skal være godt planlagt og gjennomarbeidet før iverksettelse, og ikke minst omforent blant sameierne.

Luft/luft-VP har opp gjennom årene blitt populære. De er i hovedsak solgt til eneboliger og rekkehus. Vi kjenner ikke til at det i særlig grad er gjort installasjon av single luft/luft-VP i blokker og større leilighetskompleks.



Styret er opptatt av å gjennomføre bærekraftige tiltak i sameiet og har derfor ønsket en betenkning fra en ekstern partner. I en situasjon hvor det er økte energikostnader vil varmepumper utifra kost/nytte være attraktivt. Styret ser at dette kan være en god løsning for eneboliger og hytter.

Thermoconsult påpeker i sin rapport «**tre forhold som er krevende: støy og vibrasjoner fra utedelen, avrenning av tinevann, plasseringssted.**» Styret har notert seg disse tre forholdene og mener at disse må tillegges stor vekt.

Selv om sameiet skulle ha klare retningslinjer mht. installasjon og service er Styret bekymret for at det ikke er tilstrekkelig. Støy kan bli et irritasjonsmoment for naboer i tilstøtende leiligheter, forringe opphold på egen terrasse samt forstyrre nattesøvn. Oppfølging av klager på støy, problemer med installasjon, skade på bygningsmasse vil måtte håndteres av Styret ,og dette vil kunne påføre sameiet kostnader (teknisk, juridisk).

Løsning med varmepumpe er en individuell løsning. Styret mener at sameie må søke etter bærekraftige løsninger som ivaretar hele sameiet slik som solceller, bergvarme ol.

Styrets forslag til vedtak:

Sameiet tillater ikke installasjon av varmepumper.



F. Styret: Honorar/Godtgjørelse til driftsoppgaver og manual

Da vaktmester har vært sykmeldt hele året, har styremedlemmer påtatt seg driftsoppgaver og oppfølging utover det ordinære styrearbeidet. Dette for å holde fremdrift i ulike arbeidsoppgaver og prosjekter. Det foreslås å honorere dette arbeidet med kr. 60.000,-.

Forrige styret inngikk en separat avtale med styremedlem Hanæs om å utvikle en manual som kan brukes av vaktmester og andre nøkkelpersoner. Kompensasjon for arbeid ble avtalt til kr. 30 000. Arbeidet med denne manualen ble igangsatt vår 2021, ferdigstilt 2022.

Styrets forslag til vedtak:

Godtgjørelse settes til kr. 90 000.

G. Marit Sagen Åstvedt, OBV 76: Kjøring på gangveier

Biltrafikken på gangveiene har tiltatt. Det er nå regelen heller enn unntaket at gående må vike for ulike kjøretøy.

Her er et eksempel på hva jeg registrerte i løpet av noen minutter på vei ut av sameiet en enkelt dag:

- En bil sto forlatt ved nedgangen til garasjen på hjørnet av nr. 48.
(Utrykningskjøretøy på vei til nedre D ville ikke ha kunnet passere).
- En bil ble kjørt helt opp til barnehagen og parkert ved papircontaineren.
- To biler møtte hverandre ved ballbanen.

Det er dessverre ikke snakk om enkelttilfeller.

Den økte trafikken er problematisk av mange årsaker: Barna i sameiet skal kunne leke fritt og med begrenset tilsyn på utearealene, og bevegelseshemmede skal kunne ferdes trygt. For oss alle gjelder det at vi er mindre aktsomme når vi går på gangveiene enn langs trafikkerte veier. Vi skal ikke måtte ta hensyn til ureglementert kjøring.

Husordensreglenes § 3 beskriver unntakene fra kjøreforbudet og er ikke til å misforstå.

«Bil- og motorsykkkelkjøring på gangveier er ikke tillatt. Unntatt fra dette er: syke- og invalidetransport, møbeltransport og renovasjonsbiler.»

Til tross for bommer, skilting osv. er det altfor mange som ikke respekterer kjøreforbudet. Det bør derfor håndheves på en bedre måte og mer aktivt enn i dag.

Sagens Åstvedts forslag til vedtak:

Styret bes om å iverksette egnede tiltak for å redusere biltrafikken på gangveiene.

Styrets innstilling:

Styret erkjenner problemet. Temaet har vært drøftet på styremøter, ved befaringsamt med parkeringstjenestefirmaet Vestpark. Trafikken på gangveiene er økende, spesielt på øvre felt. Det utgjør en fare for sameiere samt barn på vei til eller fra Liabakken barnehage. Styret har satt opp skilt med kjøreretning mellom blokker samt nye innkjørsel forbudt skilt på kjørebommene.

Ulike forslag til preventive tiltak har vært foreslått slik som elektrisk eller manuell bom som kan stenges, kostnadsbasert bomkjøring på gangveiene, flere og mer avanserte fartsdempere samt bedre skilting.

Ved å låse bommen ved elgen vil ferdsel til øvre felt måtte gå via garasjene for alle utenom syke - og invalidetransport, møbeltransport og renovasjonsbiler.

Styret ønsker at Årsmøtet tar stilling om de ønsker en slik låst bom løsning eller ikke.

Styrets forslag til vedtak:

Styret støtter forslagstiller og flertallet ønsker å fremme forslag om å erstatte dagens bom ved elgen med ny bom som kun tillater innkjøring av ambulanse, renovasjon, møbeltransport o.l.

H. Adrienne Øwre, OBV 82: Tilgjengelige gjesteparkeringsplasser

Gi oss tilbake gjesteparkeringsplasser. Det er blitt så vanskelig å parkere når gjester og våre pårørende kommer på besøk. De må returnere fordi de ikke har klart å finne parkeringsplass.

Øwres forslag til vedtak:

Gi oss tilbake gjesteparkeringsplassene.

Styrets innstilling:

Hovedårsaken til at det er få gjesteparkeringsplasser er pga. garasje-rehabiliteringen. Under rehabiliteringen har berørte sameiere fått reservert parkeringsplass på gjesteparkering. Styret vet at det ofte er ledige plasser inne i andre garasjefelt samt alltid på sameiets parkerings område bak Åsly bussholdeplass. Styret ser dessverre at seksjonseiere som har garasje plass parkerer på gjesteparkeringsplassene. Videre er det flere som ikke leier garasje plass for bil nr. 2, disse opptar gjesteparkeringsplasser. Dersom alle parkerer på sine garasje plasser og/eller leier garasje plasser er det etter styrets oppfatning tilstrekkelig med gjesteparkeringsplasser.

Styrets forslag til vedtak:

Gjesteparkeringplasser må kunne benyttes i periodene når garasje-rehabilitering finner sted.



I. Hilde Elshaug, OBV 68: Innføring av nytt system for gjesteparkering samtidig med innvilgning av flere utleieplasser

Dette har vært diskutert gjentatte ganger tidligere uten resultat.

Det nye nå er at vi ved siste ekstraordinære sameiermøte 2021 vedtok å leie ut 14 av de 80 gjesteparkeringsplassene sameiet disponerer. Det gledelige er at det har vært stor interesse og er 4 stykker på venteliste (27.01.2022).

Dette viser en vilje til å løse problemet. Ved å tilby alle som ønsker å leie en plass ligger det til rette at ingen fastboende behøver å benytte gjesteparkeringen. Vi kan derfor innføre en nettbasert ordning der kun gjester får benytte gjesteparkeringen. Tjenesten vil ikke koste sameiet annet enn materiell.

Ordnningen benyttes av andre boligselskaper i Olaf Bulls vei, og fungerer godt.

Elshaugs forslag til vedtak:

- a. Sameiere som ønsker å leie en ekstra parkeringsplass, bør få anledning til dette. I første omgang omdisponeres ti av gjesteplassene til utleieplasser slik at ventelisten kan avvikles
- b. Sameiere og deres leietakere skal ikke benytte gjesteparkeringsplassene (ref. Husordensreglene §3). Det innføres et nettbasert registreringssystem til bruk for gjester når disse parkerer.
- c. Sameiere vil bli ilagt en bot på kr. 660,- dersom parkeringsreglene brytes.

Styrets innstilling:

Parkeringsnormen fra 1979 er førende for antall gjesteparkeringsplasser som ble bygget av Selvaag. Normen tilsa 66 gjesteplasser, sameiet har idag 80 plasser i garasjene. 14 av disse plassene er, etter vedtak i årsmøte i 2021, vedtatt utleid. Styret er av den oppfatning at normen bør være førende og støtter ikke utleie av flere gjesteparkeringsplasser.

Utfordringen for sameiet er fortsatt at seksjonseiere parkerer på gjesteparkeringsplasser med bil nr. 1 og bil nr. 2. Flere av disse bileiere har ikke meldt interesse for å leie plass.

For å få bukt med at seksjonseiere opptar gjesteparkeringsplasser er bøtlegging av feilparkering etter styrets vurdering eneste mulighet. Bøteleggings-nivå må være iht.



forskrifter. Styret er kjent med at det finnes flere gode firmaer som kan håndtere håndheving av dette.

Styrets forslag til vedtak:

Styret anbefaler Årsmøte å gi styret oppdrag med å innføre et enkelt og oversiktlig system som bøtelegger feilparkering av sameiere på gjesteparkeringsplasser. Styret foreslår pkt b og c men ikke pkt a i Elshaug sitt forslag



SAK 6. VALG AV TILLITSVALGTE

1. Dagens styre har følgende sammensetning:

Kristin Øgaard, styreleder (valgt for 2021-2022)

Jørn Hanæs, styremedlem (valgt for 2020-2022)

Erik Ekker Solberg, styremedlem (valgt for 2021-23)

Egil Thorberg, styremedlem (valgt for 2021-2023)

Kåre Øvreneess, styremedlem (valgt for 2021-2023)

Kristin Øgaard og Jørn Hanæs er på valg. Begge ønsker å tre ut av styret.

2. Valgkomiteens innstilling:

A. Som styreleder for to år foreslås

Elisabeth Natvig, Hospitsveien 11 B

Elisabeth Natvig er viseadmiral og sjef for Forsvarsstaben. Hun har de siste årene bodd utenfor boligsameiet, men har lang erfaring fra styret, også som styreleder i perioden 2015-2019.

B. Som styremedlem for to år foreslås

Hege Pernille Thronsen, OBV 58

Hege Pernille Thronsen er økonom og arbeider med prosjektstyring i Equinor. Hun reiser lite i jobbsammenheng og har en familiesituasjon som gjør at hun har tid til å påta seg styrevervet. Hun har bodd i Liabakken boligsameie siden 2000, kjenner sameiet godt og er motivert for å gjøre en innsats til fellesskapets beste.

C. Som valgkomité for ett år foreslås:

1. Kristin Øgaard, OBV 46

2. Lisbeth Wille-Sveum, OBV 74



3. Valgkomiteens vurderinger

Liabakken boligsameie består av 329 boenheter, og styret forvalter store verdier og et stort budsjett på vegne av oss alle. Valgkomiteen har hatt som mål å foreslå kandidater med solid kompetanse, relevant erfaring og motivasjon til å påta seg det betydelige ansvaret et styreverv i Liabakken innebærer. Vi har også ønsket å sikre kjønnsbalanse.

Når det gjelder den ledige plassen som styremedlem, forelå det denne gangen forslag på flere kompetente kandidater enn det vi hadde behov for. Når det gjelder styreleder, lyktes vi ikke å komme i mål med de mottatte forslagene.

Valgkomiteen har derfor vurdert følgende muligheter:

- 1) å henvende seg til mulige kandidater i sameiet: Dette har vi gjort, men de forespurte personene takket alle nei.
- 2) å vurdere «opprykk» for et styremedlem som ikke er på valg: Ingen av de aktuelle styremedlemmene har fremmet sitt kandidatur, og tanken ble derfor skrinlagt.
- 3) å finne en ekstern kandidat med dokumentert kompetanse:
Valgkomiteen er av den klare oppfatning at kompetanse og erfaring er viktigere enn å ha adresse i sameiet.
 - a) En nærliggende løsning ville være å foreslå en såkalt profesjonell styreleder med spisskompetanse innenfor ledelse og drift av boligselskaper. I dette tilfellet ville vi fått en styreleder uten kjennskap til vårt sameie, noe som etter vår vurdering ikke er ønskelig.
 - b) Vi valgte derfor å rette en henvendelse til Elisabeth Natvig som har bodd i Liabakken i mange år og kjenner sameiet og bygningsmassen bedre enn de aller fleste. Dette skyldes ikke minst at hun som styreleder hadde totalansvaret for det omfattende rehabiliteringsprosjektet (2015 -2019). Hun gjorde en meget god jobb.



Når det gjelder valgkomiteen, forslår vi kontinuitet i sammensetningen fordi vi tror det vil lette arbeidet med å forberede neste års valg. En komité bestående av avtroppende styreleder Kristin Øgaard og Lisbeth Wille-Sveum, som sitter i valgkomiteen inneværende år, vil etter vårt skjønn ha gode forutsetninger for å løse oppdraget.

I valgkomiteen for Liabakken boligsameie

1. mars 2022

Lisbeth Wille-Sveum

Marit Sagen Åstvedt



Vedlegg til sak D

VEDTEKTER FOR LIABAKKEN BOLIGSAMEIE
ENDRET SENEST I ORDINÆRT ÅRSMØTE DEN 02.10.20

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Liabakken Boligsameie har organisasjonsnummer 971 277 289.

Formålet er å ivareta seksjonseierens felles interesser i eiendommen gnr. 33 bnr. 2168 i Oslo.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 329 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 26.01.83.

Alle seksjoner er med i sameiet, og ingen seksjon kan fritas for deltakelse.

Hver seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å bruke fellesarealer til det disse arealene er beregnet til. Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3 flertall etter regelen i eierseksjonslovens § 25,5. ledd.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak truffet av årsmøtet og sameiets styre.

Seksjonseierne plikter også å gi adgang til seksjonene i forbindelse med brannvern- og vedlikeholdsarbeid (for eksempel rensing av ventilasjonssystemet).

Ingen kan eie mer enn to seksjoner i sameiet.

Seksjonene kan bare brukes til boligformål og slik at øvrige seksjoner ikke påføres unødige eller urimelige ulemper ved for eksempel støy, lukt eller lignende.

Korttidsutleie er begrenset tillatt til kun 60 døgn i året. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukes basis i inntil 30 døgn sammenhengende.

Fellessanleggene må ikke anvendes på en slik måte at andre hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Lading av el-biler skal skje i henhold til bestemmelser vedtatt av årsmøtet.

§ 3 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER MM

a) Større arbeider

Endringer som berører bygningens felles infrastruktur (herunder ventilasjon, installasjon varmpumper, rør- og ledningsopplegg) er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtets samtykke, jf § 13. Det samme gjelder innvendige endringer som medfører inngrep i bærende konstruksjoner. Arbeider inne i seksjonene som forutsetter offentlige tillatelser, må godkjennes av styret og/eller årsmøtet før byggemelding kan sendes. Det samme gjelder ved endring fra en boenhet til flere, for eksempel ombygging til flere hybler for utleie. Ferdigattest oversendes styret når arbeidet er gjennomført. Endringer som strider mot gjeldende byggeforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Seksjonseier skal fylle ut egenklæring som sendes til styret før oppussing starter.

b) Andre bestemmelser

Uten samtykke fra årsmøtet kan seksjonseiere ikke forandre utvendige fasader eller foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner (for eksempel endre farge, skifte vinduer, montere parabolantenne, foreta innglassing av terrasse/balkong) Installasjon av gasspeis skal godkjennes av styret. Styret kan fastsette nærmere spesifikasjoner for gjennomføring av slike tiltak. Styret kan bare nekte godkjenning

1



dersom det foreligger saklig grunn.

Installering av matavfallskverner i tilknytning til avløpssystemet er forbudt. Det er også forbudt å koble kjøkkenvifter direkte til ventilasjonsanlegget. Det er ikke tillatt å montere utvendig solavskjerming på gavlveggene. Det er også forbudt å montere avtrekk fra leilighetene gjennom gavlveggene.

Styret kan gi seksjonseiere på øvre C- og D-felt med seksjoner på bakkeplan midlertidig tillatelse til å utvide terrasseringen der dette kan gjøres på en estetisk og praktisk måte. Slik tillatelse forutsetter at utvidelsen ikke hindrer transport og opp/medheising av gjenstander til /fra seksjoner over. Styret kan pålegge at slike utbygginger fjernes og at fasaden tilbakestilles dersom dette kreves av andre seksjonseiere.

Seksjonseiere på nedre C- og D-felt kan søke styret om å sette opp trapp og plattning på fellesområdet som er tilknyttet leiligheten. Styret skal godkjenne tegninger/materialvalg/farge/størrelse.

Ledninger, rør og liknende installasjoner kan føres gjennom bruksenheten, hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

§ 4 VEDLIKEHOLD

a) Seksjonseiernes plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Det vises til § 32 i lov om eierseksjoner.

Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten og andre arealer som vedkommende har eksklusiv bruksrett til på en forsvarlig måte slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonseiernes vedlikeholdsansvar omfatter bl.a.:

1. Innvendige vannledninger t.o.m. stoppekran og avløpsledninger frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonene.
2. Elektriske ledninger til og med seksjonens hovedsikringspunkt.

Seksjonseieren er forpliktet til å utføre forsvarlig vedlikehold av levegg, gjerder, boder og lignende som er bygget på fellesareal som seksjonseieren disponerer. Seksjonseieren er ansvarlig for skader på egen eller andre seksjon, eventuelt fellesareal, som måtte være forårsaket disse innretningene.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Skader på fellesområder, for eksempel uteområder, trappeoppganger og ytterdører, som er forårsaket av flytting eller oppussing, skal utbedres av den som forårsaker skaden. Hvis dette er en tredjepart, er det seksjonseiers ansvar å reparere skaden.

Egenandel ved forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet eller i utstyr, som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, skal dekkes av seksjonseieren med mindre styret finner det åpenbart urimelig.

Sameiet gir et fast tilskudd til utskifting av innvendig sluk. Tilskuddet utbetales når styret har mottatt dokumentasjon på at dette er forskriftsmessig utført.

b) Sameiets plikt til vedlikehold av fellesareal m.m.

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg, som ikke er omfattet av seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter pkt. a, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, utvendigside av vinduer og tak, rør og ledninger



frem til seksjonen, drenering mv. påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Utskifting av vinduer, inngangsdører og balkongdører til seksjonene påhviler sameiet.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

§ 5 FELLESKOSTNADER, HEFTELSEFORM OG PANTERETT.

Felleskostnader er kostnader som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, men gjelder drift og vedlikehold av bygninger, veier og fellesgarasjer mm.

60 % av felleskostnadene fordeles likt på seksjonene, 40 % fordeles etter bruksareal. Seksjonene er inndelt i 25 arealgrupper.

Styret fastsetter et å kontobeløp som forfaller forskuddsvis hver måned. Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

De øvrige seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning beslutes gjennomført.

§ 6 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning av midler til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet kreves inn som del av felleskostnadene.

§ 7 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Kjøpere og leietakere av seksjon skal registreres minst 14 dager før overdragelse og innflytting.

Seksjonseiere som ikke bor i sameiet må melde sin adresse til styret.

§ 8 STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Sameiet skal ha et styre med fem medlemmer som velges for to år av gangen dersom årsmøtet ikke bestemmer annet. Styreleder velges særskilt. Ved valget anses den eller de kandidater valgt som oppnår flest stemmer selv om vedkommende ikke oppnår vanlig flertall.

Bare fysiske personer kan velges til styremedlemmer. Umyndige kan ikke velges. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og forvalte sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdifsikret til enhver tid. Avgjørelser som kan fattes med vanlig flertall i årsmøtet kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og undertegner for sameiets navn.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representereseksjonseierne.



§ 9 STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet ledes av styrelederen. Ved forfall velger styret møteleder.

Det skal føres referat over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes. Referatet skal underskrives av styremedlemmene.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 10 ÅRSMØTET

Årsmøtet er øverste myndighet i sameiet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av seksjonseierne krever det og oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøtet, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett.

Likeledes har seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiernes husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leietakere har møte- og talerett.

Seksjonseiere kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt som anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Det skal føres referat over de saker som behandles og de vedtak som fattes av årsmøtet. Referatet skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes blant dem som er til stede. Referatet publiseres på sameiets nettside.

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES I ORDINÆRT ÅRSMØTE

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Styrets forslag til budsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder

§ 12 INNKALLING OG MØTELEDELSE



Styret skal i god tid varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innsending av saker som ønskes behandlet

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig minst åtte og høyst tjue dager før møtet holdes.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal sendes ut senest en uke før ordinært årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere varsel, men fristen skal likevel være minst 3 dager.

Innkallingen skal inneholde oversikt over saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag etter lov om eierseksjoner eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet i forslaget fremgå av innkallingen for at det skal kunne behandles.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Vedkommende behøver ikke å være seksjonseier.

§ 13 ÅRSMØTETS VEDTAK

I årsmøtet har hver seksjon en stemme. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene. Dersom tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.
- endring av hovedprinsipp for vaktmesterordningen (fast ansatt vaktmester eller kjøp av tjenester)

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter



- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

§14 HABILITET

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§15 MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret, forretningsfører eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 og § 61 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseierens bekostning, jf. Eierseksjonsloven § 40 annet punktum, § 58 annet ledd og § 62 tredje ledd.

§ 16 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for god og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært årsmøte. Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 17 FORRETNINGSFØRER OG ANDRE FUNKSJONÆRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styret som ansetter forretningsfører og medarbeidere, fastsetter instruksjoner og lønn, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt sier dem opp eller gir dem avskjed.

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, maksimalt fem år.

§ 18 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.



§ 19 FRAVIKELSE (UTKASTELSE)

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sam-eiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf eierseksjonslovens § 39.

§ 20 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Om ikke annet følger av disse vedtektene gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.



Vedlegg til sak E

Installasjon av luft/luft-VP Liabakken boligsameie

Viktige momenter som må vurderes

Thermoconsult er kontaktet av styret i Liabakken Boligsameie med anmodning om å gi uttalelse vedr mulig installasjon av luft/luft-VP i sameiet.

Slik vi har oppfattet bakgrunnen for dette, har det kommet ønske om å gi tillatelse til å installere luft/luft-VP i sameiets leiligheter. Styret er opptatt av å undersøke dette nærmere, og de har bedt Thermoconsult om å belyse viktige momenter i forbindelse med slike installasjoner.

Kort om luft/luft-VP

En luft/luft-VP består av en innedel og en utedel. Inne delen plasseres gjerne i leilighetens største rom, enten på veggen oppunder taket eller som gulvmodell nede på gulvet. Fra denne enheten avgis varme, og eventuelt kjøling dersom man velger "reversert" drift om sommeren. Består leiligheten av flere rom med dører mellom, kan det ikke påregnes at tilliggende rom blir særlig oppvarmet. Inne delen avgir moderat støy (i hovedsak fra luftvifte), og slik støy vil sjelden forplante seg til nabo leiligheter.

Ute delen består av luftkjøler, kompressor og styringsenhet. Denne må plasseres utendørs og med god tilgang av uteluft. Ute delen gir vesentlig mer støy enn inne delen. Både luftvifte, og spesielt kompressoren, produserer støy. Støy fra ute delen avhenger av flere ting: hvor stor belastning varmepumpen kjøres med, når den skifter fra varmedrift til avtingsmodus, hvordan ute delen er montert, og ikke minst med fabrikat og modell.

Luft/luft-VP har opp gjennom årene blitt populære, og de er solgt i et stort antall, i hovedsak til eneboliger og rekkehus. Vi kjenner ikke til at det i særlig grad er gjort installasjon av single luft/luft-VP i blokker og større leilighetskompleks.

Det er flere grunner til at luft/luft-VP blir installert. De fleste gjør det for å redusere energiforbruket til oppvarming, mens andre hevder at det er lettere å oppnå bedre varmekomfort. Så er det mange som også benytter luft/luft-VP til kjøling i perioder når det er plagsomt varmt i rommet.

Luft/luft-VP har opp gjennom årene fått bedre kvalitet og høyere virkningsgrad, og det reklameres med høye effekt faktorer (COP) selv ved lave utetemperaturer. Vår oppfatning er at slike varmepumper nok selges med for gode data. Fornuftig bruk av en god luft/luft-VP vil for de fleste gi en energibesparelse på 40-60 %. Og det er egentlig mye sammenlignet med andre ENØK-tiltak, men allikevel en del lavere enn det leverandøren forfektet under salgsprosessen.

Mange er fornøyd med varmepumpeinstallasjonen, og mange er dessverre misfornøyd. Sistnevnte kategori klager på at varmepumpen ikke gir den varmeeffekt og energibesparelse som ble hevdet.



Andre klager på støy, og noen klager på dårlig service og lekkasje av kuldemedium. Og de som opplever havari på kompressoren synes det er kostbart å reparere når dette ikke dekkes av garanti. Så må det nevnes at det har vært mange saker, også rettstvister, der nabo påstås seg sjenert av støy i slik grad at man vil ha VP fjernet.

Hver sak har sin historie, men det er en del feller å gå i, og man må være mest mulig klar over hva som må gjøres for å få til en gjennomtenkt og vellykket VP-installasjon.

Hva krever installasjon av en luft/luft-VP

Det er som nevnt mange hensyn å ta ved installasjon av luft/luft-VP, både for innedelen og for utedelen.

Innedelen:

Innedelen må i utgangspunktet plasseres i det største rommet, som regel i stuen. Veggmodellen er mer synbar, og den har lettere for å gi forplantningsstøy i bygningskonstruksjonen. Bruk av støydempende innfesting er som regel nødvendig. Derfor må veggmodellen monteres med vibrasjonseliminerende oppheng. Gulvmodellen er mer stillegående og gir noe bedre utnyttelse av varmpumpen.

Uansett må det legges el-kabel mellom innedel og utedel. Og det må legges kuldemedierør (tur-/retur) som er isolerte kobberrør. Gjennomføringene i yttervegg må trolig brannettes. Og det må gjøres på en slik måte at det ikke oppstår forplantningsstøy i veggkonstruksjonen.

Skal varmpumpen benyttes til kjøling om sommeren, må det i tillegg legges et kondensrør fra innedelen og til sted som kan lede kondensvannet til en eller annen form for avløp.

Utedelen:

Plassering og montering av utedelen er etter vår oppfatning den store utfordringen i dette prosjektet. Det er tre forhold som er krevende: støy og vibrasjoner fra utedelen, avrenning av tinevann, plasseringssted.

Plassering

Vi ser ingen annen mulighet enn å plassere utedelen på hovedbalkong, og ut mot en av sidene. Plassering på fasader ser vi på som uaktuelt (arkitektonisk og tilkomst). Balkonger på andre siden av bygget, for dem som har det, tilrådes ikke på grunn av støy og lyd-/vibrasjonsforplantning i trevegger.

Støy

Nesten uansett hva som gjøres av støyreducerende tiltak, ser vi ingen annen løsning å plassere utedelen på hovedbalkongen. Etter det vi oppfattet, ligger noen av disse balkongene utelukkende mot stue, mens andre i tillegg også har et rom mot balkong som kan være soverom. Støykravene i nattperioden er strenge, ikke høyere enn 35 dBA målt utenfor soveromsvinduet. Slikt støykrav vil ikke en luft/luft-VP klare å oppnå uten at det gjøres spesielle tiltak. Det kan være at varmpumpen enten slås av, eller den kjøres med nedregulert ytelse. Allikevel er vi redd for at det oppstår klager fra naboer, berettiget eller uberettiget.



Dersom det gis tillatelse til å installere luft/luft-VP, mener vi det vil være nødvendig å tilleggsmontere en lydkasse rundt utedelen. Det er ikke benyttet i særlig grad i Norge, men vi vet at dette f.eks. gjøres i Sveits. Dessverre er det slik at lydkasse reduserer varmepumpens effektivitet, og det medfører høyere servicekostnader siden det meste av dette kabinettet må demonteres. Prisen for et slikt kabinett er trolig opp mot 10.000 kr.

Vibrasjoner

Balkonggulvet er i massiv betong, og det er i utgangspunktet fint for å dempe visse former for støy og vibrasjoner. Men enkelte typer vibrasjoner forplantes allikevel lett i betongen. Derfor må utedelen monteres på vibrasjonseliminerende fundament.

Rørøplegg mellom utedel og innedel

Som nevnt må det legges 2 stk isolerte kobberrør fra utedelen til innedelen. Disse rørene legges gjerne i en felles plastkanal. Trolig må det utføres kjerneboring i ytterveggen for fremføring av disse rørene. Og det må branntettes.

Avrenning av tinevann

Gjennom en fyringssesong er det behov for avtining av utedelens luftbatteri. Hyppigheten er avhengig av luftens temperatur- og fuktighetsinnhold, og hvor "hardt" varmepumpen kjøres. Under visse forhold kan slik avtining skje 2-3 ganger pr time. Under hver avtiningssyklus smeltes is og rim fra luftbatteriet. Dette vannet må dreneres vekk fra utedelen. I motsatt fall dannes det is og issvuller under utedelen, og det kan ikke aksepteres på en slik balkong. Derfor må det etableres dreneringsrør fra utedelens tinepanne og til et egnet nedløpsrør. For å unngå oppfrysing av tinevannet, er det vanlig at dreneringsrøret utstyres med en varmekabel. Om det er nødvendig også for eksisterende nedløpsrør kan vi ikke uttale oss om før vi har sett flere detaljer om dette.

Elektrisk tilførsel til varmepumpen

Installasjon av luft/luft-VP innebærer noe elektrisk opplegg, og dette er også underlagt forskrifter. Det må legges frem en egen hovedkurs til utedelen. Den må være beregnet for 16 A med egen jordfeilbryter. I tillegg er det vanlig å ha en egen "servicebryter" ved utedelen. Og så kommer altså en ledningsforbindelse mellom utedel og innedel.

Andre krav

Luft/luft-VP inneholder et kuldemedium. For denne typer vil det være R-32. Det er en klimagass som er regulert. Det innebærer f.eks. at det bare er firma som har sertifisering i henhold til "F-gassforskriften" som kan levere, installere og gjøre service på slike anlegg.

Oppsummering

Vår oppgave er ikke å komme med en anbefaling for eller mot installasjon av luft/luft-VP. Vi har forsøkt kortfattet å forklare og belyse det som vil være viktige faktorer å ta hensyn til for en slik beslutning.

Vi ser imidlertid ingen "lett vei" til målet. Til det er utgangspunktet ganske krevende. For å komme frem til en mulig løsning for installasjon av luft/luft-VP må sameiet utrede dette nærmere, og det må



settes opp veldig klare regler for hvordan dette skal gjøres. F.eks. vil vi advare mot at det gis mulighet for at hver sameier i egen regi og med eget valg av varmepumpe kan iverksette en slik installasjon.

Vi har opp gjennom årene hatt en del oppdrag i ulike sameier hvor installasjon av ulike varmepumpeløsninger i ettertid har vist seg å skape mange problemer, ikke bare tekniske. Det har lært oss at større "tekniske inngrep" i et sameie skal være meget godt planlagt og gjennomarbeidet før iverksettelse, og ikke minst omforent blant sameierne.

8.mars 2022

Helge Lunde
Thermoconsult AS