



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 286 973  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET LIAVEIEN 17-19-21  
Forretningsadresse: Torgveien 10  
1400 SKI

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: John Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 04.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 432 922	3 644 478
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 432 922</b>	<b>3 644 478</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		3 468 977	4 454 488
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 571 667</b>	<b>4 557 178</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>861 255</b>	<b>-912 700</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 671	2 266
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 671</b>	<b>2 266</b>
Annen finanskostnad		4 688	6 992
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 688</b>	<b>6 992</b>
<b>Netto finans</b>		<b>983</b>	<b>-4 726</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>862 238</b>	<b>-917 426</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>862 238</b>	<b>-917 426</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>862 238</b>	<b>-917 426</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>862 238</b>	<b>-917 426</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		862 238	-917 426
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>862 238</b>	<b>-917 426</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		678 352	679 784
Sum fordringer		678 352	679 784
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		798 858	365 265
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		798 858	365 265
Sum omløpsmidler		1 477 210	1 045 050
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 477 210</b>	<b>1 045 050</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		985 755	123 516
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>985 755</b>	<b>123 516</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>985 755</b>	<b>123 516</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		42 429	124 312
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>42 429</b>	<b>124 312</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>42 429</b>	<b>124 312</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14	27
Leverandørgjeld		419 576	755 266
Annen kortsiktig gjeld		29 437	41 928
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>449 027</b>	<b>797 221</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>491 456</b>	<b>921 533</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 477 210</b>	<b>1 045 050</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 531413

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 286 973  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET LIAVEIEN 17-19-21  
Forretningsadresse: Torgveien 10  
1400 SKI

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: John Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 03.07.2023



Organisasjonsnr: 985 286 973  
SAMEIET LIAVEIEN 17-19-21

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 432 922	3 644 478
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 432 922</b>	<b>3 644 478</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		3 468 977	4 454 488
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 571 667</b>	<b>4 557 178</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>861 255</b>	<b>-912 700</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 671	2 266
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 671</b>	<b>2 266</b>
Annen finanskostnad		4 688	6 992
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 688</b>	<b>6 992</b>
<b>Netto finans</b>		<b>983</b>	<b>-4 726</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>862 238</b>	<b>-917 426</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>862 238</b>	<b>-917 426</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>862 238</b>	<b>-917 426</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>862 238</b>	<b>-917 426</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		862 238	-917 426
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>862 238</b>	<b>-917 426</b>



Organisasjonsnr: 985 286 973  
SAMEIET LIAVEIEN 17-19-21

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		678 352	679 784
Sum fordringer		678 352	679 784
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		798 858	365 265
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		798 858	365 265
Sum omløpsmidler		1 477 210	1 045 050
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 477 210</b>	<b>1 045 050</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		985 755	123 516
Sum opptjent egenkapital		985 755	123 516



Sum egenkapital	985 755	123 516
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	42 429	124 312
Sum annen langsiktig gjeld	42 429	124 312
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>42 429</b>	<b>124 312</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	27
Leverandørgjeld	419 576	755 266
Annen kortsiktig gjeld	29 437	41 928
Sum kortsiktig gjeld	449 027	797 221
<b>Sum gjeld</b>	<b>491 456</b>	<b>921 533</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 477 210</b>	<b>1 045 050</b>



Organisasjonsnr: 985 286 973  
SAMEIET LIAVEIEN 17-19-21

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

4131 Sameiet Liaveien 17 19 21



BESKYTTET



## **Til seksjonseierne i Sameiet Liaveien 17 19 21**

**Velkommen til årsmøte, torsdag 27. april 2023 kl. 18:00 i Kolben.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022.

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 Sameiet Liaveien 17 19 21 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.**

BESKYTTET



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet Liaveien 17 19 21  
avholdes torsdag 27. april 2023 kl. 18:00 i Kolben.**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022**

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**3. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Det foreslås å øke beløp for styrehonorar til kr. 120.000,-.  
Dette basert på OBOS gjennomsnitt-tall for styrehonorar.

**4. INNKOMNE FORSLAG**

Det er ingen innkomne forslag fra seksjonseiere.  
Styret fremmer forslag om noen justeringer i husordensreglene.

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Kolbotn, 27.03.2023

Styret i Sameiet Liaveien 17 19 21

Arne Nygaard/S/

Tore Nordberg/S/

Marianne Sjursø/S/ Øyvind Thorsen/S/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Arne Nygaard	Liaveien 21
Styremedlem	Tore Nordberg	Liaveien 17
Styremedlem	Marianne Sjursø	Liaveien 17
Styremedlem	Øyvind Thorsen	Liaveien 19
Varamedlem	Wenche Rigmor Birkeborg	Liaveien 21

#### Valgkomiteen

Randi Aalefjær	Liaveien 21
Tove Sylvi Førde	Liaveien 17
Torbjørn Hoel	Liaveien 19

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på telefon 92 04 95 13, mail: [arne21ny@gmail.com](mailto:arne21ny@gmail.com) (styreleder Arne Nygaard).

### Generelle opplysninger om Sameiet Liaveien 17 19 21

Sameiet består av 67 seksjoner.

Sameiet Liaveien 17 19 21 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985286973, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:

240 282

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

Sameiet Liaveien 17 19 21 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

BESKYTTET



## Styrets arbeid 2022 - 2023

Det har i perioden 27.04.2022 til 27.04.2023 vært avholdt seks styremøter. I tillegg har styret i sitt arbeid hatt utstrakt bruk av e-post og telefon for fortløpende saksbehandling.

Det er utsendt tre utgaver av "Nytt fra styret" i perioden.

Styret har på alle styremøter hatt fokus på sameiets økonomi gjennom regnskapsåret.

Styret har fungert utmerket med et meget godt samarbeid, der styrets medlemmer har fordelt ansvar og oppgaver slik:

- Arne Nygaard: Styreleder
- Marianne Sjursø: Kommunikasjon
- Øyvind Thorsen: Forsikring / Rehabilitering etc.
- Tore Nordberg: Brannsikkerhet / Rehabilitering etc.
- Wenche Birkeborg: Økonomi

## Økning av felleskostnader

Styret besluttet å øke å-konto strøm og felleskostnader basert på de realiteter som da forelå for 2022/23:

A konto strøm ble øket med 20 % fra 01.07.2022.

Felleskostnader ble øket med 10 % fra 01.01.23.

## Vedlikeholdsspyling av avløpsrør og rens av luftkanaler

Sameiet har i løpet av årene aldri hatt noen grundig rens av avløpsrør og luftkanaler, så det var på høy tid å gjøre noe med dette.

Firmaene NRC Gravco og Aktiv Ventilasjon gjennomførte arbeidet utmerket.

## Garasjeport

Den gamle garasjeporten var etter alle disse årene slitt, og vedlikeholdskostnader begynte å melde seg.

Styret besluttet da å investere i ny garasjeport, som ble bestilt og senere montert av Scanmark Service AS.

## Vannskade fra terrasse i nr. 19

Store mengder snø med påfølgende hurtig væromslag til mildvær og regn førte til at flere sluk på terrassen i 6. etasje nr. 19 ble blokkert av is og slaps. Dette medførte «oversvømmelse» på terrassen, og vann trengte inn i yttervegg med påfølgende vannskade i etasjen under. Denne vannskaden dekkes ikke av vår forsikring, så kostnad for utbedring av skadene vil bli belastet sameiet. Første tiltak blir å sørge for at alle sluk på terrassene i 6. etasjene blir stående helt åpne i vinterhalvåret.

## Heis

Sameiet har en serviceavtale med Schindler AS for heisene våre, som er inngått i samarbeid med OBOS. Den sikrer den lovpålagte regelmessige kontroll av heisene. Våre tre heiser har fungert bra i løpet av 2022. Ingen har stått fast i heisen, det har ikke vært andre problemer av betydning, og enkelte mindre ting er blitt ordnet i forbindelse med det regelmessige serviceettersynet.

BESKYTTET



## **Brannsikring og brannkontroll**

Styret har hele tiden fokus på dette med brann og sikkerhet i sameiet.

Vi har i løpet av året hatt besøk av forebyggende avdeling i Follo Brannvesen. De fant ikke noe å bemerke, og de mente heller ikke at skaden på slusedøren fra garasjen i nr. 21 var av avgjørende betydning. Styret vil imidlertid likevel kontakte en leverandør av slike dører for en vurdering.

Videre har vi hatt den årlige kontrollen av vårt sentrale brannalarmanlegg, som fortsatt var uten feil eller bemerkninger.

I mai 2022 foretok BSP AS en kontroll i alle leiligheter av brannslanger-/slukkere og de lokale røykvarslerne med skifte til nye batterier med 5 års levetid. Det var enkelte avvik hos noen, og i en leilighet var det ingen hjemme. Alt er imidlertid nå brakt i orden.

I løpet av året har styret også lagt til rette for at alle beboere kunne få kjøpt tidsbrytere for kaffetraktere og ladning av mobiltelefoner med rabatt. Veldig mange beboere har nå slikt utstyr som sikrer mot brann i slike apparater.

Ved gjennomgangen av brannsikkerheten ble det klart at brannslukkingsapparatene i garasjen hadde gått ut på dato. Disse er derfor i 2022 skiftet ut med nye pulverapparater fra BSP AS.

## **Fjernvarmeanlegg**

De har også i år vært behov for ytterligere vedlikehold av varmeanlegget.

## **Sosiale sammenkomster**

Våren 2022 ble det igjen arrangert dugnad på sameiets arealer.

Vi har også avholdt tenning av juletrebelysning med gløgg og pepperkake 1. søndag i advent.

BESKYTTET



## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2022 var tilsammen kr 4 432 922.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2022 var på til sammen 3 571 667.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 862 238 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.**

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

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 028 183.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

BESKYTTET



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 725 000 til vedlikehold.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Liaveien 17 19 21.

### Lån

Sameiet Liaveien 17 19 21 har lån i OBOS-Banken.

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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



Til årsmøtet i Sameiet Liaveien 17-19-21

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Liaveien 17-19-21 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet samt styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:  
8397.05.05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva



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 for årsregnskapet 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 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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:  
8397.05.05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva



**SAMEIET LIAVEIEN 17-19-21**  
**ORG.NR. 985 286 973, KUNDENR. 4131**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 487 962	3 457 488	3 457 000	3 826 000
Ladeinntekter EL-bil		34 455	0	0	0
Antenneanlegg		24 233	23 414	23 000	23 000
Andre inntekter	3	886 272	163 576	10 000	10 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 432 922</b>	<b>3 644 478</b>	<b>3 490 000</b>	<b>3 859 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-12 690	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-8 563	-8 063	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-116 075	-112 803	-118 000	-118 000
Konsulenthonorar	7	-8 250	-3 307	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-515 950	-1 203 200	-770 000	-725 000
Forsikringer		-297 553	-237 135	-290 000	-290 000
Kommunale avgifter	9	-286 876	-671 519	-250 000	-310 000
Energi/fyring	10	-1 626 862	-1 657 261	-1 440 000	-1 490 000
TV-anlegg/bredbånd		-252 144	-223 167	-242 000	-300 000
Andre driftskostnader	11	-356 704	-338 035	-360 200	-400 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 571 667</b>	<b>-4 557 178</b>	<b>-3 586 890</b>	<b>-3 779 690</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>861 255</b>	<b>-912 700</b>	<b>-96 890</b>	<b>79 310</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	5 671	2 266	0	0
Finanskostnader	13	-4 688	-6 992	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>983</b>	<b>-4 726</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>862 238</b>	<b>-917 426</b>	<b>-96 890</b>	<b>79 310</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-917 426		
Til opptjent egenkapital		862 238	0		

BESKYTTET



**SAMEIET LIAVEIEN 17-19-21**  
**ORG.NR. 985 286 973, KUNDENR. 4131**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		587 378	526 024
Andre kortsiktige fordringer	14	90 974	153 760
Driftskonto OBOS-banken		206 432	77 484
Sparekonto OBOS-banken		592 426	287 782
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 477 210</b>	<b>1 045 050</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 477 210</b>	<b>1 045 050</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		985 755	123 516
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>985 755</b>	<b>123 516</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	42 429	124 312
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>42 429</b>	<b>124 312</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 437	41 928
Leverandørgjeld		419 576	755 266
Påløpte renter		14	27
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>449 027</b>	<b>797 221</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 477 210</b>	<b>1 045 050</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Kolbotn, 27.02.2023  
Styret i Sameiet Liaveien 17-19-21

Arne Nygaard/S/

Tore Nordberg/S/

Marianne Sjursø/S/

Øyvind Thorsen/S/

BESKYTTET

**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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader etter sameierbrøken	2 954 352
Strøm akonto	335 310
Fellesutgifter U2 (Liaveien 11 AS)	198 300
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 487 962</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturering gatevarme Attivo Bolig Ingierveien AS	13 358
Kapitalinnkalling grunnet høye energipriser	800 017
Strømvaregning 2021 (korrigert)	-9 848
Strømvaregning 2022	82 745
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>886 272</b>

BESKYTTET

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

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 90 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 702, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 563.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 250
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 250</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-23 637
Drift/vedlikehold VVS	-157 875
Drift/vedlikehold elektro	-22 491
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 264
Drift/vedlikehold heisanlegg	-92 014
Drift/vedlikehold brannsikring	-63 282
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-71 813
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-80 575
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-515 950</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-286 876
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-286 876</b>

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

Elektrisk energi	-452 449
Fjernvarme	-1 174 413
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 626 862</b>

BESKYTTET



15

Sameiet Liaveien 17 19 21

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

Lokalleie	-3 972
Vaktmestertjenester	-167 734
Renhold ved firmaer	-133 949
Snørydding	-14 870
Andre fremmede tjenester	-985
Kopieringsmateriell	-2 773
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 702
Andre kontorkostnader	-7 264
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-3 337
Velferdskostnader	-9 018
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-356 704</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	912
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 644
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	115
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>5 671</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 688
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 688</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ei-bil lading 4.kvartal	8 229
Strømvaregning 2022	82 745
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>90 974</b>

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2015	-800 000
Nedbetalt tidligere	675 688
Nedbetalt i år	81 883
	-42 429
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-42 429</b>

BESKYTTET



## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Valgkomiteen for sameiet Liaveien 17-19-21 har i 2022 bestått av:  
Randi Aalefjær, Tove Førde, Torbjørn Hoel.

Under følger valgkomiteens innstillinger til valg av tillitsvalgte for 2023:

### Styremedlemmer:

Styreleder	Arne Nygaard	nr.21	Gjenvalg for 2 år
Styremedlem	Marianne Sjursø	nr.17	Gjenvalg for 2 år
Vara-medlem	Wenche Birkeborg	nr.21	Gjenvalg for 1 år

Følgende styremedlemmer er ikke på valg:

Styremedlem	Øyvind Thorsennr.19	Ikke på valg (2024)
Styremedlem	Tore Nordberg nr.17	Ikke på valg (2024)

### Valgkomité

Randi Aalefjær	nr.21	Ikke på valg (2024)
Torbjørn Hoel	nr.19	Ikke på valg (2024)
Tove Sylvi Førde	nr. 17	Ikke på valg (2024)

Sameiemedlemmene på valg er forespurt og har bekreftet seg villige til å stille til de nevnte vervene.

Kolbotn 2023

Randi Aalefjær      Tove Førde      Torbjørn Hoel

BESKYTTET



### **Annen informasjon om sameiet**

#### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1007351. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

All bygningsskade meldes til sameiets styre.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

BESKYTTET



## HUSORDENSREGLER for Sameiet Liaveien 17-19-21

Vedtatt i årsmøtet 02.04.2019, Revidert av styret 16.4.20, 17.6.21 og 27.2.23

- § 1 Hver seksjonseier plikter å sørge for ro og orden for sin del, og er også ansvarlig for at eierens husstand og andre han gir adgang til eiendommen ikke volder ubehag eller ulempe for noen.
- Støyende arbeid, musikkøvelser etc.  
Alle beboere har krav på nattero fra kl. 23:00–08:00.  
Musikk- og sangundervisning tillates normalt ikke i leilighetene.  
Musikk- og sangøvelser kan imidlertid foregå innendørs på hverdager og lørdager i tidsrommet kl. 10:00–18:00.  
Søn- og helligdager tillates ingen øvelser.  
Støyende håndverksarbeid er kun tillatt på  
    hverdager i tidsrommet kl. 08:00–18:00  
    lørdager i tidsrommet kl. 10:00–15:00  
Søn- og helligdager tillates ikke støyende håndverksarbeid.
- Klage på sjenerende støy skal rettes til den angjeldende beboer med henvisning til husordensreglene. Dersom dette ikke fører frem, kontaktes styret.
- § 2 Motorkjøretøy skal plasseres på anvist garasje plass, med unntak for av- eller pålessing av tyngre gods. Beboere må ikke oppta plasser beregnet for gjesteparkering. Gjester skal benytte parkeringsbevis. Sykler plasseres på anviste, egnede sykkelparkeringsplasser.
- § 3 Husdyr må ikke være til ulempe for andre seksjonseiere. Det er båndtvang på fellesarealet. Reptiler er ikke tillatt.
- § 4 Av sikkerhetsmessige grunner er det kun tillatt å benytte gassgrill eller elektrisk grill på terrassene/balkongene. Gassflasker skal oppbevares forsvarlig og må regelmessig kontrolleres for skader og eventuell lekkasje, slik at det ikke oppstår fare for eksplosjon. Husk faren for overoppheting pga. sol. Gassflasker skal ikke lagres i kjellerboder. Det er ikke tillatt å grille på terrassene/balkongene etter kl. 20:00.
- § 5 Ytterdører og garasjeport skal til enhver tid holdes låst. Kfr. Sikkerhetsinstruksen.
- § 6 Avfall må pakkes forsvarlig i små poser og deponeres i de oppsatte som kun er til husholdningsavfall. Papir og papp skal i egne beholdere. Pappkartonger skal trampes flate. Glass og hermetikkbokser legges i egen beholder. Følg anvisningen på beholderen. Mindre elektroavfall som batterier, lyspærer, støvsugere, etc. kan legges i rød beholder. Spesialavfall (større ting, maling, etc.) bringes til miljøstasjon av den enkelte beboer.
- § 7 Utlufting må ikke skje ut til oppgang. Det er heller ikke lov å røyke i oppganger eller andre innvendige fellesarealer i sameiet. Sigaretter, sigarer og piper skal være helt slukket før man passerer våre fellesarealer.
- § 8 Rømningsveier og renhold.  
Det må ikke plasseres gjenstander av noen art i inngangspartiet og oppgangene som hindrer fremkommelighet og rengjøring. Større hjelpemidler bør plasseres på egnet sted i garasjen.  
Spesielt behov som ikke kommer i konflikt med brannforskrifter etc. skal godkjennes av styret.
- § 9 Den enkelte sameier kan ikke sette opp antenne(r) eller parabol på eiendommens balkonger, fasader eller fellesarealer.



**VEDTEKTER  
FOR  
EIERSEKSJONSSAMEIET LIAVEIEN 17-19-21**

MED ENDRING FASTSATT AV ÅRSMØTET 16.04.2002, 30.04.2003, 26.03.2007, 10.03.2011,  
17.04.2018, 02.04.2019, 16.4.2020, 17.06.2021.

**§ 1**

**Navn, forretningskontor og formål**

Sameiets navn er **Liaveien 17-19-21**, og har forretningskontor i Nordre Follo kommune. Sameiet består av 66 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 40, bnr. 282 i Nordre Follo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

**§ 2**

**Organisering av sameiet, råderett og registrering**

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Styret har anledning til å overvåke fellesarealer i etasje 0 med moderne elektronisk utstyr.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til ulempe for sameieren. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Sameiebrøkene skal fastsettes ut fra bruksenhetens areal. Endring av sameiebrøkene krever enstemmighet blant de seksjonseiere som berøres av endringene.

Det skal til hver seksjon som benyttes til beboelse, være rett til minst én parkeringsplass og nettingbod i garasje.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23, bl.a. samboende, søsken og rett opp- og nedstigende slektninger.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold med ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.



## Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Det er et krav at styregodkjent ladepunkt og strømmåler er installert i henhold til forskrift. Styret kan bare nekte slik installasjon dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, måler, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk ifølge installert måler.

## Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

## **§ 3** **Fellesutgifter**

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Med fellesutgifter menes samtlige utgifter vedrørende drift av eiendommen, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikring, vedlikeholdsutgifter, administrasjonsutgifter og lignende samt alle andre utgifter som påhviler eiendommen som sådan, og unntatt de omkostninger som spesielt gjelder bolig- eller næringsdelen av sameiet. Næringsdelen er i dette tilfelle nedre parkeringsgarasje med en eierseksjon. På tilsvarende måte anses påkostninger på deler av eiendommen som tjener felles bruk, eller som for øvrig kommer sameiet til gode.

## Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre 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 tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Den til enhver tid eier av seksjon 67 (næringsdelen i nedre P-garasje) plikter å betale som sin andel av fellesutgifter (felleskostnader) i sameiet:

- a) etter eierbrøk for utgifter til vedlikehold, vedlikehold garasjer, vaktmestertjeneste, renhold, snøbrøyting, telefon heis, forsikring og andre utgifter bortsett fra kommunale avgifter og utgifter til kabel-TV, som dekkes 100 % av boligseksjonene.
- b) 10 % av utgifter til strøm.
- c) 3 % av utgifter til fjernvarme.



#### § 4

#### Vedlikehold - Seksjonseierens plikter

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
- (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
- a) inventar
  - b) utstyr, som vannklosett, badekar, vasker og radiatorer
  - c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
  - d) skap, benker, innvendige dører med karmen
  - e) listverk, skillevegger, tapet
  - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
  - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
  - h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
  - i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren plikter å følge styrets instruksjoner i forhold til brannvern og brannsikring.
- (10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.



## § 5

### Vedlikehold – Sameiets plikter

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader i fellesområdene.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer i fellesområdene. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk (eksklusive gulvbelegg og membran), vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av yttertak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## § 6

### Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av:

1. 1 leder som velges for 2 år.
2. 2 styremedlemmer som velges for 2 år.
3. 1 styremedlem som velges for 2 år, men ikke samme år som under pkt. 2.
4. 1 varamedlem som velges for 1 år.

Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.



## § 7

### Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder, i samsvar med lov om eierseksjoner, plikt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styreleder og et styremedlem eller varamedlem har sammen prokura og tegner sameiet.

## § 8

### Om styremøter

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

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Styret kan treffe vedtak når minst tre av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## § 9

### Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst sju sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bli årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameieres felles kostnad, innkaller til årsmøte.



## § 10

### **Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Budsjett
- Valg av styremedlemmer og valgkomité
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

## 11

### **Møteledelse og innkalling**

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- 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 utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameieres 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 % av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen som tilhører fellesskapet, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.



## **§ 12** **Om årsmøtet**

I sameier som inneholder bolig- og næringsseksjoner, er hver seksjonseier stemmeberettiget med én stemme. Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. Dette sameiet har 67 stemmeberettigede seksjoner.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## **§ 13** **Revisjon og regnskap**

Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35.

## **§ 14** **Forretningsfører**

Årsmøtet har vedtatt at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å engasjere forretningsfører og andre samarbeidspartnere, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt avslutte engasjementet.

## **§ 15** **Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### **Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.



## § 16

### **Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

## § 17

### **Bygningsmessige arbeider**

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

## § 18

### **Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan kun besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## § 19

### **Habilitetsregler for årsmøtet og styret**

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel over seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken.

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

## § 20

### **Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensreglene fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.



BESKYTTET



4131 Sameiet Liaveien 17 19 21

## 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)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

BESKYTTET