



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 13.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 953 954	4 432 922
Sum inntekter		3 953 954	4 432 922
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	102 690
Annen driftskostnad		3 642 582	3 468 977
Sum kostnader		3 779 502	3 571 667
Driftsresultat		174 452	861 255
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 714	5 671
Sum finansinntekter		19 714	5 671
Annen finanskostnad		1 092	4 688
Sum finanskostnader		1 092	4 688
Netto finans		18 622	983
Resultat før skattekostnad		193 074	862 238
Årsresultat		193 074	862 238
Totalresultat		193 074	862 238
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		193 074	862 238
Sum overføringer og disponeringer		193 074	862 238



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		385 128	678 352
Sum fordringer		385 128	678 352
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 138 949	798 858
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 138 949	798 858
Sum omløpsmidler		1 524 076	1 477 210
SUM EIENDELER		1 524 076	1 477 210

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 178 829	985 755
Sum opptjent egenkapital		1 178 829	985 755
Sum egenkapital		1 178 829	985 755
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			42 429
Sum annen langsiktig gjeld		0	42 429
Sum langsiktig gjeld		0	42 429
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			14
Leverandørgjeld		324 888	419 576
Annen kortsiktig gjeld		20 359	29 437
Sum kortsiktig gjeld		345 248	449 027
Sum gjeld		345 248	491 456
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 524 076	1 477 210



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 393423

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 30.05.2024



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

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 953 954	4 432 922
Sum inntekter		3 953 954	4 432 922
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	102 690
Annen driftskostnad		3 642 582	3 468 977
Sum kostnader		3 779 502	3 571 667
Driftsresultat		174 452	861 255
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 714	5 671
Sum finansinntekter		19 714	5 671
Annen finanskostnad		1 092	4 688
Sum finanskostnader		1 092	4 688
Netto finans		18 622	983
Resultat før skattekostnad		193 074	862 238
Årsresultat		193 074	862 238
Totalresultat		193 074	862 238
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		193 074	862 238
Sum overføringer og disponeringer		193 074	862 238



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

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		385 128	678 352
Sum fordringer		385 128	678 352
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 138 949	798 858
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 138 949	798 858
Sum omløpsmidler		1 524 076	1 477 210
SUM EIENDELER		1 524 076	1 477 210
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 178 829	985 755
Sum opptjent egenkapital		1 178 829	985 755



Sum egenkapital	1 178 829	985 755
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		42 429
Sum annen langsiktig gjeld	0	42 429
Sum langsiktig gjeld	0	42 429
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		14
Leverandørgjeld	324 888	419 576
Annen kortsiktig gjeld	20 359	29 437
Sum kortsiktig gjeld	345 248	449 027
Sum gjeld	345 248	491 456
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 524 076	1 477 210



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4131

Sameiet Liaveien 17 19 21



Velkommen til årsmøte i Sameiet Liaveien 17 19 21

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

24. april 2024 kl. 18:00, Kolben.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2023
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring Husordensreglene §5. 2 nye setninger.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Liaveien 17 19 21



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på det fysiske årsmøtet. Øyvind Thorsen foreslås.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på det fysiske årsmøtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 4131 Årsberetning inkludert årsregnskap og revisors beretning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000



Sak 7

Endring Husordensreglene §5. 2 nye setninger.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gammel tekst:

§ 5 Ytterdører og garasjeport skal til enhver tid holdes låst. Kfr. Sikkerhetsinstruksen.

Ny tekst:

§ 5 Ytterdører og garasjeport skal til enhver tid holdes låst. Kfr. Sikkerhetsinstruksen.

Kjørehastigheten i garasjen skal aldri overstige 10 km/time som angitt med flere skilt i garasjen. Det er av og til små barn i garasjen som kan komme løpende ut i kjørebanelen.

Styrets innstilling

Styret ønsker at årsmøtet vil godta endringen i husordensreglene.

Forslag til vedtak

Styret ønsker at årsmøtet vil godta endringen i husordensreglene som består av to nye setninger i § 5.

Vedlegg

2. 4131 Husordensregler.pdf

3. 4131 Sameiet Liaveien 17 19 21.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Se valgkomiteens innstilling som ligger som et vedlegg

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Øyvind Thorsen
- Tore Nordberg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kirsten Nordtømme

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Randi Aalefjær



- Torbjørn Hoel
- Tove Førde

Vedlegg

1. 4131 Valgkomiteen for sameiet Liaveien 17-19-212024.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

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 (styreleder Arne Nygaard), og e-post liavn17@styrerommet.no.

Generelle opplysninger om Sameiet Liaveien 17 19 21

Sameiet består av 66 boligseksjoner og 1 næringsseksjon som gjelder garasjer (næringsseksjon).

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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid 2023 - 2024

Det har i perioden 27.04.2023 til 24.04.2024 vært avholdt fire styremøter. I tillegg har styret i sitt arbeid hatt utstrakt bruk av e-post og telefon for fortløpende saksbehandling.

Det er utsendt to 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 Sjørød: Kommunikasjon
- Øyvind Thorsen: TV og Bredbånd /Rehabilitering etc.
- Tore Nordberg: Forsikring / Brannsikkerhet / Rehabilitering etc.
- Wenche Birkeborg: Økonomi

Økning av felleskostnader

Styret besluttet å øke felleskostnadene basert på de realitetene som da forelå for 2023/24: Felleskostnader ble øket med 5 % fra 01.01.24.

Vannskade fra terrasse i nr. 19 og i underkjeller i nr. 17

Rehabilitering av soverom i 5. etg. nr. 19 er utført i perioden, etter vannskade fra terrasse i 6. etg. julen 2022.

Alle terrasser i 6. etg. er rehabilitert med sikring for vanninntrenging.

I tillegg er det byttet råtnete planker og malt på disse terrassene.

Denne skaden ble ikke dekket av vår forsikring.

Rehabilitering av heis og boder i underkjeller i nr. 17 er delvis utbedret i 2023 etter skader fra uværet Hans høsten 2023. Deler av utbedringen utføres i 2024.

Det var nødvendig med utskifting av gipsvegger i fire boder i underkjelleren samt gulvbelegg som bare var i en bod.

Heissjakten ble full av vann som heisen kom ned i. Det medførte skader for mellom 200 000 og 300 000 kroner. Heisen er pr. 1. mars 2024 ennå ikke fullt reparert, men den har vært i midlertidig drift siden et par dager etter skaden.

Denne skaden dekkes trolig av vår forsikring.

Brannsikring og brannkontroll

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

I 2023 har vi hatt en gjennomgang og kontroll av vårt felles brannalarmanlegg uten kommentarer eller feil.

Et par av de individuelle røykvarslerne som vi har i hver leilighet, er sjekket og batteri skiftet. Batteriene i alle slike røykvarslere ble skiftet ut i 2022 med 5 års batterier.

Utskifting av alle slike batterier vil bli gjort i 2027.

Frostsprenningsskader på fasader

Vi har vært uheldige med entreprenørens valg av teglstein på våre bygg. Det har vist seg at etter ca. 20 år har vi fått frostsprenninger i et antall teglsteiner. Dette kommer av at vann trenger inn i noen steiner ved mildvær om vinteren. Når det så kort etter blir skikkelig kulde, kan det sprenge løs mindre biter av steinen. Noen ganger er bitene så store at de kan være farlige å få i hodet.



Heldigvis er slikt værslag relativt sjelden om vinteren. Videre skjer det bare fra fasadeflater som ikke har varm vegg innenfor.

Styre har kontaktet Sintef i saken og fått opplyst at det ikke er noe som kan gjøres med problemet. Det er nytteløst å smøre noe på overflaten, sier Sintef.

Vi ber derfor alle om å være tilbakeholdne med å gå tett inntil byggene om vinteren når det er slike forhold som beskrevet.

Fjernvarmeanlegg

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

En av hovedpumpene er i år reparert.

Forsikring

Styret har arbeidet med OBOS for å finne en bedre og billigere forsikringsløsning for sameiet, og har etter dette byttet til Gjensidige.

Sosiale sammenkomster

Våren 2023 ble det igjen arrangert dugnad på sameiets arealer.

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2023 var tilsammen kr 3 953 954.

Dette er kr 94 954 høyere enn budsjettert. Skyldes blant annet ladeinntekter el-bil ikke var budsjettert for. Andre inntekter ble også kr 76 842 høyere enn budsjettert kr 10 000.

Kostnader

Driftskostnadene i 202 var på til sammen 3 779 502.

Dette er som budsjettert. Det er brukt kr 67 875 mindre på energi/ fyring. Men litt mer enn budsjettert på de andre postene.

Resultat

Årets resultat på kr 193 074 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 178 829.

Sameiet har en god likviditet.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 739 838 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

Fastgebyrene for renovasjon, vann- og avløp blir fakturert direkte til seksjonseierne. Forbruk vann og avløp blir fakturert sameiet og dekkes gjennom felleskostnadene. Forbruk vann har økt med 31,94% fra 2023 til 2024.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Liaveien 17 19 21.

Lån

Sameiet har ikke lenger lån. Ble innfridd i 2022.

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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Liaveien 17-19-21

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Liaveien 17-19-21 som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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 i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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

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 internkontroll 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:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening	
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	975 800 679 mva
Vedlegg 1	12 4132	Årsberetning inkludert årsregnskap og revisors beretning.pdf



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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 Vedlegg 1	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 975 800 679 mva
---	---	-------------------------------------

13.05.2025 13:41:32 Årsberetning inkludert årsregnskap og revisors beretning.pdf



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 813 840	3 487 962	3 826 000	3 976 000
Ladeinntekter EL-bil		27 361	34 455	0	25 000
Antenneanlegg		25 911	24 233	23 000	25 000
Andre inntekter	3	86 842	886 272	10 000	28 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 953 954	4 432 922	3 859 000	4 054 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-12 690	-12 690	-15 000
Styrehonorar	5	-120 000	-90 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-9 000	-8 563	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-120 735	-116 075	-118 000	-124 000
Konsulenthonorar	7	-5 519	-8 250	-5 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-739 838	-515 950	-725 000	-740 000
Forsikringer		-306 081	-297 553	-290 000	-260 000
Kommunale avgifter	9	-325 549	-286 876	-310 000	-315 000
Energi/fyring	10	-1 422 125	-1 626 862	-1 490 000	-1 490 000
TV-anlegg/bredbånd		-299 018	-252 144	-300 000	-330 000
Andre driftskostnader	11	-414 717	-356 704	-400 000	-437 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 779 502	-3 571 667	-3 779 690	-3 846 000
DRIFTSRESULTAT		174 452	861 255	79 310	208 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	19 714	5 671	0	0
Finanskostnader	13	-1 092	-4 688	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		18 622	983	0	0
ÅRSRESULTAT		193 074	862 238	79 310	208 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		193 074	862 238		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		186	0
Forskuddsbetalte kostnader		313 287	587 378
Andre kortsiktige fordringer	14	71 655	90 974
Driftskonto OBOS-banken		130 395	206 432
Sparekonto OBOS-banken		1 008 554	592 426
SUM OMLØPSMIDLER		1 524 076	1 477 210
SUM EIENDELER		1 524 076	1 477 210
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 178 829	985 755
SUM EGENKAPITAL		1 178 829	985 755
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	0	42 429
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	42 429
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 359	29 437
Leverandørgjeld		324 889	419 576
Påløpte renter		0	14
SUM KORTSIKTIG GJELD		345 248	449 027
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 524 076	1 477 210
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 11.03.2024,
Styret i Sameiet Liaveien 17-19-21

Arne Nygaard /S/

Tore Nordberg /S/

Marianne Sjørso /S/

Øyvind Thorsen /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.

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	3 249 756
Strøm akonto	365 784
Fellesutgifter U2 (Liaveien 11 AS)	198 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 813 840

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturerering, gatevarme Attivo Bolig Ingierveien AS	28 792
Strømvaregning 2023	58 050
SUM ANDRE INNETEKTER	86 842

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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 2022/2023, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket Bevertning for kr 13 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 519
SUM KONSULENTHONORAR	-5 519

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Viken Eiendom og Entreprenør AS	-130 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-130 000
Drift/vedlikehold bygninger	-245 890
Drift/vedlikehold VVS	-67 673
Drift/vedlikehold elektro	-55 520
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 641
Drift/vedlikehold heisanlegg	-145 807
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 844
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 399
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-60 065
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-739 838

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-325 549
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-325 549

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-333 488
Fjernvarme	-1 088 637
SUM ENERGI / FYRING	-1 422 125

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

Lokalleie	-9 370
Driftsmateriell	-3 659
Vaktmestertjenester	-171 744
Renhold ved firmaer	-140 486
Snørydding	-29 954
Andre fremmede tjenester	-986
Trykksaker	-3 223
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 500
Andre kontorkostnader	-19 007
Bank- og kortgebyr	-3 246
Velferdskostnader	-19 544
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-414 717

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 985
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 128
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	601
SUM FINANSINNTEKTER	19 714

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 092
SUM FINANSKOSTNADER	-1 092

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ei-bil lading 4.kvartal	13 605
Strømvaregning 2023	58 050
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	71 655

NOTE: 15**PANT- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,90 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2015	-800 000
Nedbetalt tidligere	757 571
Nedbetalt i år	42 429
	0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	0



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92696250.

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

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



HUSORDENSREGLER for Sameiet Liaveien 17-19-21

Vedtatt av årsmøtet 02.04.2019. Revidert 16.04.2020, 17.06.2021, 27.04.2023 og 24.04.2024.

- § 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. 15:00 – 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 parkeres på anvist garasje plass, med unntak for av- eller pålesing 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 kjellerbod. Det er ikke tillatt å grille på terrassene/balkongene etter kl. 22:00.
- § 5 Ytterdører og garasjeport skal til enhver tid holdes låst. Kfr. Sikkerhetsinstruksen. Kjørehastigheten i garasjen skal aldri overstige 10 km/time som angitt med flere skilt i garasjen. Det er av og til små barn i garasjen som kan komme løpende ut i kjørebanelen.
- § 6 Sjøppelrommet skal holdes i orden uten søl og avfall utenfor de oppsatte beholdere. Avfall pakkes forsvarlig i små poser og deponeres i de oppsatte søppelbeholdere som kun er til husholdningsavfall. Papir og papp skal i egne beholdere. Pappkartonger skal trækkes flate før de legges i beholderen. Glass og hermetikkbokser legges i egen, lukket beholder. Følg anvisningen på beholderen. Mindre elektroavfall som batterier, lyspærer, støvsugere etc. skal legges i rød beholder. Spesialavfall (= større ting, maling, etc.) bringes til miljøstasjonen 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. Sigarettneiper, snusposer, etc. skal ikke kastes på bakken.
- § 8 Rømningsveier og renhold. Det må ikke plasseres gjenstander av noen art i inngangspartiet og oppgangene som hindrer fremkommelighet, rengjøring og rømming. Større hjelpemidler som elektriske rullestoler, etc., skal settes på egnet sted i garasjen. Spesielle 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.



Valgkomiteen for sameiet Liaveien 17-19-21 har i 2023/24 bestått av:

Tove Førde, Randi Aalefjær, Torbjørn Hoel.

Under følger valgkomiteens innstillinger til valg av tillitsvalgte for 2024:

Styremedlemmer:

Styremedlem	Øyvind Thorsen	nr.19	På valg for 2 år
Styremedlem	Tore Nordberg	nr.17	På valg for 2 år
Vara-medlem	Kirsten Nordtømme	nr.17	Ny, velges for 1 år

Følgende styremedlemmer er ikke på valg:

Styreleder	Arne Nygaard	nr.21	På valg i 2025
Styremedlem	Marianne Sjursø	nr.17	På valg i 2025

Valgkomite:

Tove Førde	nr.17	På valg i 2025
Randi Aalefjær	nr.21	På valg i 2025
Torbjørn Hoel	nr.19	På valg i 2025

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

Kolbotn 2024

Tove Førde Randi Aalefjær Torbjørn Hoel



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 4131 Selskapsnavn: Sameiet Liaveien 17 19 21

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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