



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 644 478	3 061 869
Sum inntekter		3 644 478	3 061 869
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	99 090
Annen driftskostnad		4 454 488	3 168 307
Sum kostnader		4 557 178	3 267 397
Driftsresultat		-912 700	-205 528
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 266	13 255
Sum finansinntekter		2 266	13 255
Annen finanskostnad		6 992	10 903
Sum finanskostnader		6 992	10 903
Netto finans		-4 726	2 352
Ordinært resultat før skattekostnad		-917 426	-203 176
Ordinært resultat etter skattekostnad		-917 426	-203 176
Årsresultat		-917 426	-203 176
Totalresultat		-917 426	-203 176
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-917 426	-203 176
Sum overføringer og disponeringer		-917 426	-203 176



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		679 784	289 347
Sum fordringer		679 784	289 347
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		365 265	1 254 971
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		365 265	1 254 971
Sum omløpsmidler		1 045 050	1 544 318
SUM EIENDELER		1 045 050	1 544 318

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		123 516	1 040 942
Sum opptjent egenkapital		123 516	1 040 942
Sum egenkapital		123 516	1 040 942
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		124 312	203 308
Sum annen langsiktig gjeld		124 312	203 308
Sum langsiktig gjeld		124 312	203 308
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27	43
Leverandørgjeld		755 266	84 428
Annen kortsiktig gjeld		41 928	215 597
Sum kortsiktig gjeld		797 221	300 068
Sum gjeld		921 533	503 376
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 045 050	1 544 318



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 244085

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.05.2022



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

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 644 478	3 061 869
Sum inntekter		3 644 478	3 061 869
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	99 090
Annen driftskostnad		4 454 488	3 168 307
Sum kostnader		4 557 178	3 267 397
Driftsresultat		-912 700	-205 528
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 266	13 255
Sum finansinntekter		2 266	13 255
Annen finanskostnad		6 992	10 903
Sum finanskostnader		6 992	10 903
Netto finans		-4 726	2 352
Ordinært resultat før skattekostnad		-917 426	-203 176
Ordinært resultat etter skattekostnad		-917 426	-203 176
Årsresultat		-917 426	-203 176
Totalresultat		-917 426	-203 176
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-917 426	-203 176
Sum overføringer og disponeringer		-917 426	-203 176



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

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		679 784	289 347
Sum fordringer		679 784	289 347
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		365 265	1 254 971
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		365 265	1 254 971
Sum omløpsmidler		1 045 050	1 544 318
SUM EIENDELER		1 045 050	1 544 318
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		123 516	1 040 942
Sum opptjent egenkapital		123 516	1 040 942



Sum egenkapital	123 516	1 040 942
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	124 312	203 308
Sum annen langsiktig gjeld	124 312	203 308
Sum langsiktig gjeld	124 312	203 308
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	27	43
Leverandørgjeld	755 266	84 428
Annen kortsiktig gjeld	41 928	215 597
Sum kortsiktig gjeld	797 221	300 068
Sum gjeld	921 533	503 376
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 045 050	1 544 318



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

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

4131 Sameiet Liaveien 17 19 21



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Sameiet Liaveien 17 19 21

Velkommen til årsmøte, onsdag 27. april 2022 kl. 18:00 i Kolben.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet.

Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte 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.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Liaveien 17 19 21
avholdes onsdag 27. april 2022 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 FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vannmålere i hver leilighet
- B) Egne målere på fjernvarmeovnene

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 2 år

Kolbotn, 09.03.2022
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 2021

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
Torbjørn Hoel	Liaveien 19

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Sameiet Liaveien 17 19 21

Sameiet består av 66 seksjoner.

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

Liaveien 17, 19 og 21

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

BESKYTTET



Styrets arbeid 2021 - 2022

Det har i perioden 17.06.2021 til 27.04.2022 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".

Styret har på alle styremøter hatt stort 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

Ny leverandør av TV og bredbånd

Vår avtale med Telenor på levering av TV-signal gikk ut i oktober 2021.

Styret innhentet tilbud fra flere leverandører, men vurderte Telenor og Telia som seriøse alternativer. Vi ba om tilbud på fellesleveranse av TV inklusive bredbånd fra begge. Styret vurderte begge alternativer som like brukervennlige, men Telia kunne tilby en langt lavere pris enn Telenor. Da Telias tilbud også omfattet utskifting av de gamle coaxsialkablene av kobber til mer tidsmessig og effektiv fiberkabel, ble valget enkelt.

Telia monterte det nye TV/bredbånd-systemet høsten 2021, og hele prosjektet ble gjennomført uten store problemer.

EI-bil: Ladeanlegg

Vi hadde behov for nytt ladeanlegg for å utnytte tilgjengelig strøm og for å dekke myndighetskrav.

Nytt system fra Defa ble satt i drift 01.12.21 med 16 ladebokser og fungerer utmerket. Kontroll og forbruk styres av systemet Defa CloudCharge.

Kapitalinnkreving

De faktiske energiutgiftene til fjernvarme, strøm og nettleie i 2021 ble på 1.654.065 kr, dvs. 954.000 kr over budsjett.

Styret vurderte da på bakgrunn av dette resultatet å foreta en kapitalinnkreving for å ha mulighet til videre drift av vårt sameie.

Dette ble besluttet og iverksatt med frist for innbetaling 15.02.2022.



Økning av felleskostnader

Styret vurderer den økonomiske situasjonen basert på de realiteter som nå foreligger i 2022, angående kostnader på fjernvarme, strøm etc.

A-konto strøm og felleskostnader må da mest sannsynlig økes fra 01.07.2022.

Kommunale avgifter / Vannmåler

Nordre Follo kommune har nå startet innkreving av den faste avgiften for vann og avløp etc. fra den enkelte beboer direkte, mens det løpende forbruket fremdeles blir belastet over felles måler.

Sameiets styre har bestridt dette kravet ovenfor kommunen, men har ikke engang fått svar fra kommunen før dette ble iverksatt.

Styret har mottatt denne saken som innkommet forslag, og det blir da belyst og behandlet på årsmøtet i 2022.

Brannsikring og brannkontroll

Styret har hele tiden fokus på dette temaet og har bl.a. utarbeidet en branninstruks.

Videre har vi to systemer for brannsikring i sameiet:

1. Vårt felles brannalarmanlegg med en branndetektor i hver leilighet og flere i fellesområdene. Dette anlegget er pålagt fordi vi kun har én rømningsvei. Vi har serviceavtale med leverandøren med årlig kontroll, sist høsten 2021.
2. I tillegg følger vi myndighetskravene om minst én røykvarsler og en brannslange / et brannslukkeapparat i hver leilighet. De fleste leiligheter har flere enn én røykvarsler med 5 års batteri som ble installert felles gjennom styret i 2017. Batteriene blir skiftet i 2022 gjennom en felles brannkontroll i regi av styret.

Fjernvarmeanlegg

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

Dører i franske balkonger

Etter inspeksjon sist høst viste det seg at mange dører i sameiet er slitte og trenger å bli fornyet. Kostnaden per dør er ca. kr 30.000. Vi kan ikke skifte alle med behov på én gang, men vil snarest mulig begynne der det er størst skade.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 644 478.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 557 178.

Dette er kr 1 211 344 høyere enn budsjettet.

Det er blant annet brukt kr 957 261 mer på energi/ fyring enn det er budsjettet for.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 917 426 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

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

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 247 829.

Arbeidskapitalen var kr 1 244 000 i 2020, kr 1 523 000 i 2019, kr 1 419 000 i 2018 og kr 1 746 000 i 2017.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad, med unntak av en betydelig forsterking av egenkapitalen.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 770 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

Nordre Follo kommune startet med å fakturere seksjonseierne direkte for abonnement vann bolig, abonnement avløp bolig og renovasjon fra 4. kvartal 2021.

Forbruk vann- og avløp vil fortsatt bli fakturert sameiet. Det er budsjettet med kr 250 000 for forbruket.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Vi har budsjettet med kr 1 440 000 for 2022. Det er i 2021 brukt kr 1 657 261, mens det i 2020 ble brukt kr 726 183.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca. kr 47 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets 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 2022.

Budsjettet er basert på ingen endring av felleskostnadene fra 01.01.22.

Det er gjort en kapitalinnkalling i februar på totalt kr 800 000.

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 viser et underskudd på kr. 917.426. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av 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

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

Side 1 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



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 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 457 488	3 023 121	3 457 000	3 457 000
Innbetalinger		0	0	20 000	0
Antenneanlegg		23 414	23 023	23 000	23 000
Andre inntekter	3	163 576	15 725	0	10 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 644 478	3 061 869	3 500 000	3 490 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-9 090	-12 690	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-8 063	-7 875	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-112 803	-109 678	-113 000	-118 000
Konsulenthonorar	7	-3 307	-4 191	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-1 203 200	-934 806	-1 028 500	-770 000
Forsikringer		-237 135	-170 464	-240 000	-290 000
Kommunale avgifter	9	-671 519	-677 061	-570 444	-250 000
Energi/fyring	10	-1 657 261	-726 183	-700 000	-1 440 000
TV-anlegg/bredbånd		-223 167	-197 506	-200 000	-242 000
Andre driftskostnader	11	-338 035	-340 543	-377 200	-360 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 557 178	-3 267 397	-3 345 834	-3 586 890
DRIFTSRESULTAT		-912 700	-205 528	154 166	-96 890
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 266	13 255	5 260	0
Finanskostnader	13	-6 992	-10 903	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 726	2 352	5 260	0
ÅRSRESULTAT		-917 426	-203 176	159 426	-96 890
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-917 426	-203 176		

BESKYTTET



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	155
Forskuddsbetalte kostnader		526 024	289 192
Andre kortsiktige fordringer	14	153 760	0
Driftskonto OBOS-banken		77 484	168 839
Sparekonto OBOS-banken		287 782	1 028 322
Innestående i andre banker		0	57 810
SUM OMLØPSMIDLER		1 045 050	1 544 318
SUM EIENDELER		1 045 050	1 544 318
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		123 516	1 040 942
SUM EGENKAPITAL		123 516	1 040 942
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	124 312	203 308
SUM LANGSIKTIG GJELD		124 312	203 308
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 928	44 229
Leverandørgjeld		755 266	84 428
Påløpte renter		27	43
Energiavregning		0	48 903
Annen kortsiktig gjeld		0	122 465
SUM KORTSIKTIG GJELD		797 221	300 068
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 045 050	1 544 318
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Kolbotn, 09.03.2022
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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader etter sameiebrøken	2 954 352
Strøm à konto	304 836
Fellesutgifter U2 (Liaveien 11 AS)	198 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 457 488

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturering gatevarme (Ingierveien AS)	9 816
Strømvaregning fra 2021	153 760
SUM ANDRE INNETEKTER	163 576

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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.

BESKYTTET

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 90 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 14 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 063.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 307
SUM KONSULENTHONORAR	-3 307

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-330 154
Drift/vedlikehold VVS	-74 168
Drift/vedlikehold elektro	-656 136
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 598
Drift/vedlikehold heisanlegg	-50 155
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 290
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 725
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-42 975
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 203 200

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-552 644
Feieavgift	-268
Renovasjonsavgift	-118 607
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-671 519

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-461 790
Fjernvarme	-1 195 471
SUM ENERGI / FYRING	-1 657 261

.BESKYTTET

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

Lokalleie	-3 972
Lyspærer og sikringer	-384
Vaktmestertjenester	-165 008
Renhold ved firmaer	-124 444
Snørydding	-7 475
Kopieringsmaterieil	-1 692
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 500
Andre kontorkostnader	-7 419
Porto	-1 292
Bank- og kortgebyr	-3 267
Velferdskostnader	-8 582
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-338 035

NOTE: 12**FINANSINNETEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 529
Renter Nordea, bankkonto avsluttet i 2021	121
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	617
SUM FINANSINNETEKTER	2 266

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 992
SUM FINANSKOSTNADER	-6 992

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Opptjente ikke fakturerte inntekter, strømvaregning	153 760
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	153 760

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2015	-800 000
Nedbetalt tidligere	596 692
Nedbetalt i år	78 996
	-124 312
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-124 312

BESKYTTET



5. INNKOMNE FORSLAG

A) Vannmålere i hver leilighet

Forslagsstiller Anne-Toril Marie Aanderud-Larsen og Nanna Louise Børgund

Innkomet forslag til vedtak:

Det installeres vannmålere på både varmt- og kaldtvannsinntakene i hver leilighet. Hver leilighet Leser av sine vannmålere ved årsskiftet, og betaler for sitt forbruk. Det er stor variasjon i antall beboere per boenhet, og slik avlesning vil sørge for mer rettferdig belastning etter forbruk framfor eierbrøk.

Styrets innstilling:

Vi installerer ikke nye vannmålere i alle leiligheter.

Begrunnelsen er at det vil koste ca. kr 5.000 pr leilighet og for de tolv 4-roms leilighetene ca. kr. 7.550 som vil bli belastet direkte fra Larmerud til hver enkelt.

Dette under forutsetning av at alt går som det skal, at alle stoppekraner er i orden, etc. Det er altså en risiko forbundet med slik utskifting som må bæres av den enkelte.

Vi vil da få to målere i hver leilighet, fire i de tolv 4-roms leilighetene. Disse målerne er kommunens eiendom og kan fjernavleses.

Gevinsten ved slike målere vil være null for sameiet totalt sett, men fordelingen vil bli noe mer rettferdig. Alle vil da betale for sitt eget vannforbruk.

Vi betalte i 2021 i vannforbruk ca. kr 59.000, dvs. i gjennomsnitt ca. kr 880 pr. leilighet. Antar vi at noen vil kunne spare ca. 10 % av dette vil det ta 57 år å tjene inn igjen investeringen. Sparer man hele 30 %, noe som er lite realistisk, vil man tjene inn investeringen i løpet av 19 år. For mange vil det øke vannforbrukskostnadene.

Styret tror det vil være svært få som vil ha glede av investeringen, antagelig ingen.

B) Egne målere på fjernvarmeovnene.

Forslagsstiller Anne-Toril Marie Aanderud-Larsen og Nanna Louise Børgund

Innkomet forslag til vedtak:

Det monteres egne målere på alle varmeovnene. Fyring står for en stor del av strømutgiftene, og stadig flere sameier begynner å bruke sensorer på sine ovner for at den enkelte boenheten skal belastes sitt forbruk.

Styrets innstilling:

Vi lar årsmøtet avgjøre om vi skal installerer nye målere på alle fjernvarmeovner. Det vil i gjennomsnitt koste ca. kr 2.000 pr. leilighet eller ca. kr. 555 pr radiator å installere disse målerne som har en batterilevetid på 6-8 år.

Imidlertid er det slik at disse målerne må være knyttet opp mot et datasystem hos Larmerud med en kostnad pr. år pr. leilighet på ca. kr 385 pr. leilighet som indeksregulert faktureres hver beboer hvert år. Alt dette vil bli belastet direkte fra Larmerud til hver enkelt.

Gevinsten ved slike målere vil være null for sameiet totalt sett, men fordelingen vil bli mer rettferdig. Alle vil da betale for sitt eget fjernvarmeforbruk

BESKYTTET



I dag fordeles fjernvarmeforbruket etter arealnøkkelen. Det betyr at en ny løsning antagelig vil være gunstigst for dem som bor i 2., 3., 4. og 5. etasje og litt mindre gunstig for dem som bor i 1. etasje og aller minst gunstig for dem som bor i 6. etasje. Videre vil det være lite gunstig for dem som ønsker det over gjennomsnitt godt og varmt i leiligheten.

Vi betalte i fjor ca. kr 1.125.000 for fjernvarme, dvs. i gjennomsnitt ca. kr. 17.000 pr. leilighet.

Sparer man ca. 10 % av dette vil man spare inn investeringen på mellom ett og to år. I tillegg vil man hvert år måtte betale ca. kr 385 pr. leilighet.

Styret tror det vil lønne seg for en hel del beboere med nye målere. For over 50 % av beboerne vil det ikke lønne seg.

BESKYTTET



Valgkomiteen for sameiet Liaveien 17-19-21 har i 2021 bestått av:

Randi Aalefjær, Torbjørn Hoel.

Under følger valgkomiteens innstillinger til valg av tillitsvalgte for 2022:

Styremedlemmer:

Styremedlem	Øyvind Thorsen	nr.19	På valg for 2 år
Styremedlem	Tore Nordberg	nr.17	På valg for 2 år
Vara-medlem	Wenche Birkeborg	nr.21	På valg for 1 år

Følgende styremedlemmer er ikke på valg:

Styreleder	Arne Nygaard	nr.21	Ikke på valg (2023)
Styremedlem	Marianne Sjursø	nr.17	Ikke på valg (2023)

Valgkomitee

Randi Aalefjær		nr.21	På valg for 2 år)
Torbjørn Hoel		nr.19	På valg for 2 år
Tove Sylvi Førde	Ny	nr. 17	På valg for 2 år

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

Kolbotn 2022

Randi Aalefjær/sign/

Torbjørn Hoel/sign/

BESKYTTET



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Styret

Styret kan nås på e-post: arne21ny@gmail.com

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Sameiet Liaveien 17-19-21 har avtale om vaktmestertjeneste med Alt-mann AS som kan kontaktes på telefon 48 27 80 00 og e-post post@alt-mann.no.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Parkering

Bruksrett til parkeringsplass i garasje følger hver bolig.

Ladeanlegg for Elbil

Sameiet installerte høsten 2021 ladeanlegg for Elbil. Dette er et DEFA-system hvor alle ladebokser inngår i en "pool" og deler på strømmen. Vårt ladesystem er knyttet opp mot Defa sitt sentrale administrasjonssystemet CloudCharge, og vi administrerer selv vår egen konto. I dette systemet tar vi ta ut forbruksrapporter som grunnlag til strømvaregning. Beboere som ønsker å knytte seg til dette ladeanlegget bes kontakte styret.

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt bestilles hos styret.

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.

Skaden meldes til If Skadeforsikring på telefon 815 00 808 samt 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.



Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseier sitt ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidligere LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Sameiet Liaveien 17 19 21 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV og Bredbånd

Telia Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telia Norge AS på telefon 21 90 60 50 eller besøke deres nettside www.teliacompany.com

Strøm avregning

I vårt sameie betaler hver og en for sitt forbruk av strøm. Hver måned blir vi belastet et akontobeløp gjennom felleskostnadene, og én gang i året (31.12) blir det foretatt en avregning.

Avregnet beløp blir godskrevet/belastet felleskostnadene i juli. Styret gjør denne avregningen. Vi oppfordrer derfor alle til å tenke over eget forbruk for å unngå en kjedelig overraskelse i en dyr energiregning. Det er montert målere i hver enkelt leilighet, for å enkelt følge med på sitt eget forbruk.

Sameiet har nettleieavtale med Elvia (tidligere Hafslund) og strøm fra Entelios (tidligere LOS).



HUSORDENSREGLER for Sameiet Liaveien 17-19-21

Vedtatt i årsmøtet 02.04.2019. Revidert 16.4.2020, 17.06.2021

- § 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. Det er ikke tillatt å grille på terrassene/balkongene etter kl. 20:00.
- § 5 Ytterdører og garasjeport skal til enhver tid holdes låst. Kf. Sikkerhetsinstruksen.
- § 6 Avfall må pakkes forsvarlig i små poser og deponeres i de oppsatte søppelbeholderne som kun er til husholdningsavfall. Papir skal i egne beholdere. 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.



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

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