



Årsmøte 2022

0529 Liakollen Borettslag

Til andelseierne i Liakollen Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, mandag 28.03.2022 kl. 18.00 via Teams.
Avstemning foretas via Vibbo eller manuell stemmeseddel i tidsrom fra 28.03.2022 kl. 18.00 til 31.03.2022 kl 18.00.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Liakollen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Liakollen Borettslag
avholdes mandag 28.03.2022 kl. 18.00 via Teams.
Avstemning foretas via Vibbo eller manuell stemmeseddel
i tidsrom fra 28.03.2022 kl. 18.00 til 31.03.2022 kl 18.00.**

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 andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om årlig flagging med regnbueflagget
 - B) Natur- og miljøvern i borettslaget
 - C) Sikre mulighet til demokratisk deltakelse for alle i borettslaget
 - D) Utskiftning av dører og vinduer igangsettes snarest
 - E) Forslag om nytt punkt i husordensreglene om grilling på veranda
 - F) Forslag om endring av vedtekter
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 03.03.2022
Styret i Liakollen Borettslag

Øistein Flaten Nils-Inge Bergan Mildrid Amundsen

Ali Nael Ann Helen Hofseth Samuelsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øistein Flaten	Høgåsveien 50
Nestleder	Nils-Inge Bergan	Høgåsveien 146
Styremedlem	Mildrid Amundsen	Høgåsveien 56
Styremedlem	Ali Nael	Høgåsveien 118
Styremedlem	Ann Helen Hofseth Samuelsen	Høgåsveien 66
Varamedlem	Ragnhild Wullner Dahl	Høgåsveien 62
Varamedlem	Bjarne André Lyng	Høgåsveien 52
Varamedlem	Jan Martin Sahl	Høgåsveien 68

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Øistein Flaten		Høgåsveien 50
Varadelegert		
Nils-Inge Bergan		Høgåsveien 146

Valgkomiteen

Tone Burud	Høgåsveien 66
Sonja Elvestad	Høgåsveien 58

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Liakollen Borettslag

Borettslaget består av 131 andelsleiligheter.

Liakollen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946475610, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Høgåsveien 50-70
Høgåsveien 96-148

Gårds- og bruksnummer:
191 151

Første innflytting skjedde i 1990. Tomten, kjøpt i 1986 er på 14.600 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Liakollen Borettslag 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. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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 6 800 655,-.

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

Andre inntekter består i hovedsak av:

- Tilskudd fra Oslo kommune
- Viderefakturering av kostnader til andelseiere
- Salg av ladekort

Som følge av overgangen til IN-ordning er kapitalkostnader skilt ut fra øvrige felleskostnader i løpet av året og innkreves særskilt som egen kategori.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 9 708 460,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte energikostnader og overlapping ved årsskifte på rehabiliteringsarbeider. I tillegg oppsto en kostnad på ca. 800.000,- for utbedring av teglvegg som ikke var budsjettet.

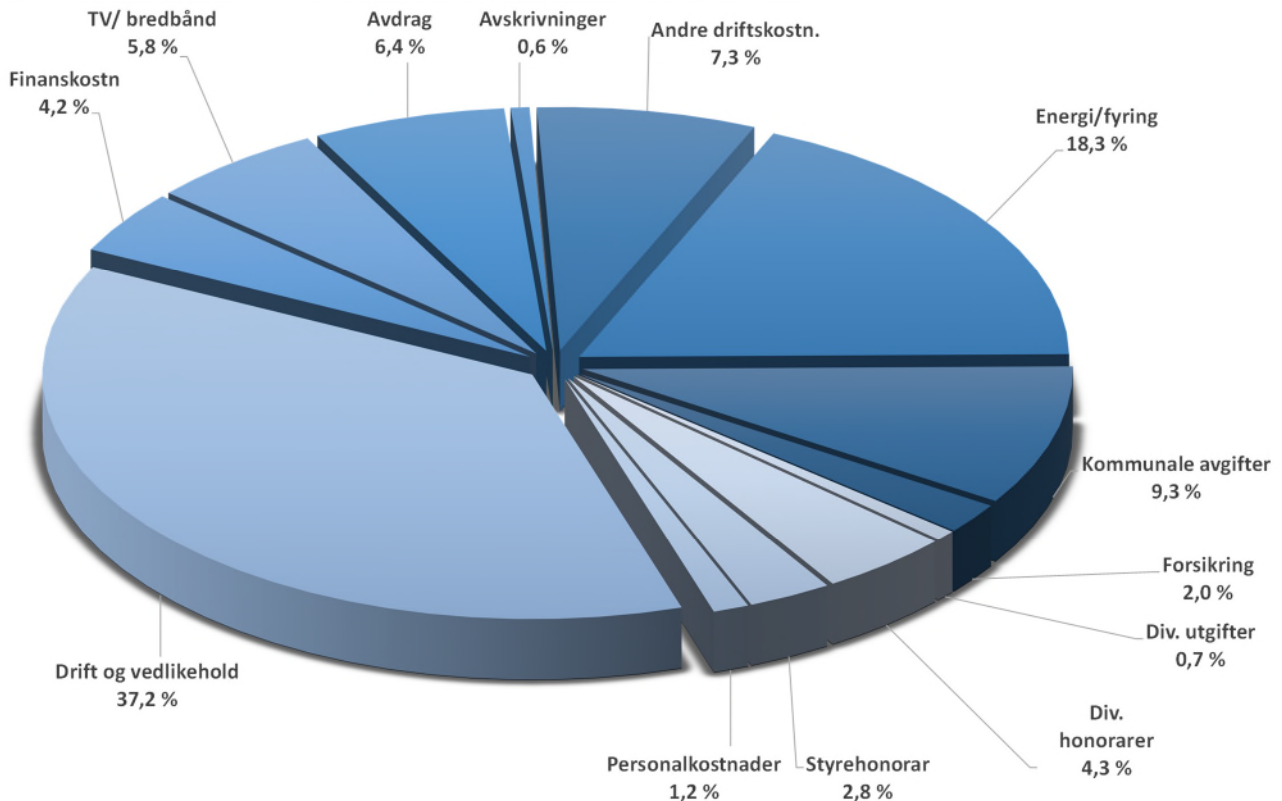
Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -2 913 286,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 138 887,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 250 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Liakollen Borettslag.

Lån

Liakollen Borettslag har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene og leietillegg for oppvarming på 12 % fra 01.01.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

Dersom situasjonen med høye energipriser vedvarer, vil styret vurdere behov for nye justeringer av felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Liakollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Liakollen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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>.

Oslo, 10. Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

LIAKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 946 475 610, KUNDENR. 529

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 560 780	2 428 613	5 560 780	1 138 887
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 913 286	-12 545 363	449 000	740 000
Tilbakeføring av avskrivning	16	67 365	23 175	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-494 691	-5 902 600	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	20	27 669 791	22 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-28 360 936	-235 619	-537 000	-725 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	19	-435 008	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-205 128	-207 426	0	0
Uttak øremerk. bankkto		250 000	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-4 421 893	3 132 167	-88 000	15 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 138 887	5 560 780	5 472 780	1 153 887
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 697 040	8 169 556		
Kortsiktig gjeld		-558 153	-2 608 776		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 138 887	5 560 780		

LIAKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 946 475 610, KUNDENR. 529

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		482 713	-539	0	1 139 712
Innkrevde felleskostnader	2	6 115 707	6 597 666	6 629 000	6 097 288
Andre inntekter	3	202 235	11 650	60 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 800 655	6 608 777	6 689 000	7 237 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-127 949	-69 618	-120 000	-160 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	16	-67 365	-23 175	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 445	-7 045	-7 000	-8 000
Andre honorarer		-4 000	0	-54 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-163 690	-159 700	-163 000	-170 000
Konsulenthonorar	7	-293 592	-60 390	-80 000	-70 000
Kontingenter		-26 200	-26 200	-26 000	-26 000
Drift og vedlikehold	8	-4 038 067	-14 621 511	-1 520 000	-1 020 000
Forsikringer		-220 558	-259 770	-268 000	-250 000
Kommunale avgifter	9	-1 005 046	-991 778	-1 002 000	-1 035 000
Kostnader til fordeling		-48 254	-26 415	-40 000	-40 000
Energi/fyring	10	-1 988 295	-922 890	-1 200 000	-1 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-628 614	-617 808	-620 000	-640 000
Andre driftskostnader	11	-787 385	-766 978	-870 000	-888 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 708 460	-18 853 276	-6 270 000	-6 111 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-2 907 805	-12 244 499	419 000	1 126 000
Innbetalt andel fellesgjeld		435 008	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		-2 472 797	-12 244 499	419 000	1 126 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	13 725	29 582	30 000	30 000
Finanskostnader	13	-454 214	-330 446	0	-416 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-440 489	-300 864	30 000	-386 000
ÅRSRESULTAT		-2 913 286	-12 545 363	449 000	740 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-12 545 363		
Fra annen egenkapital		-2 913 286	0		

LIAKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 946 475 610, KUNDENR. 529

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14,15	136 744 198	136 744 198
Tomt		994 402	994 402
Andre varige driftsmidler	16	776 214	348 888
Aksjer og andeler	17	2 100	2 100
Øremerkede bankinnskudd	25	3 262 514	3 307 386
SUM ANLEGGSMIDLER		141 779 427	141 396 973
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		2 000	0
Andre kortsiktige fordringer	18	4 763	0
Driftskonto OBOS-banken		431 959	613 061
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	4 773
Sparekonto OBOS-banken III		1 258 318	7 551 721
SUM OMLØPSMIDLER		1 697 040	8 169 556
SUM EIENDELER		143 476 467	149 566 529
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 131 * 100		13 100	13 100
Annen egenkapital	19	86 658 086	89 571 372
SUM EGENKAPITAL		86 671 186	89 584 472
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	26 638 228	27 764 381
Borettsinnskudd	21	29 608 900	29 608 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		56 247 128	57 373 281
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		113 750	2 595 559
Skyldige offentlige avgifter	22	1 143	6 851
Påløpte renter		2 671	2 730
Annen kortsiktig gjeld	23	440 590	3 636
SUM KORTSIKTIG GJELD		558 153	2 608 776
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		143 476 467	149 566 529

Pantstillelse	24	57 608 900	60 608 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2022
Styret i Liakollen Borettslag

Øistein Flaten

Mildrid Amundsen

Ali Nael

Ann H. Hofseth Samuelsen

Nils-inge Bergan

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 359 540
Oppvarming	1 544 964
Trappevask	187 200
Parkering	34 452
Garasje	11 880
Leietillegg påbygg	7 932
Kapitalkostnader på IN-lån	477 950
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	4 763
Overført til kapitalkostnader	-482 713
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 145 968

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-19 701
Garasje	-10 560
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 115 707

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Blomsterkasser, tilvalg	8 400
Maling av balkonggulv, tilvalg	86 491
Ladekort	2 000
Plattinger	40 219
Nettinnbetalinger	18 450
Svarapparat	3 175
Tilskudd fra Oslo Kommune til håndløper	43 500
SUM ANDRE INNTEKTER	202 235

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-65 800
Påløpte feriepenger	-8 103
Fri bil, tlf etc.	-773
Arbeidsgiveravgift	-53 394
Yrkesskadeforsikring	121
SUM PERSONALKOSTNADER	-127 949

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 300 000.

Det er utbetalt lønn kr 53.200 til et varamedlem for forefallende arbeid utomhus, ref note 4
I tillegg er det utbetalt kr 12.600 til to styremedlemmer, ref note 4.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 445.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 125
OBOS Prosjekt AS	-213 617
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-69 850
SUM KONSULENTHONORAR	-293 592

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, Obos Prosjekt AS	-162 282
Enevold Bygg AS, byttet balkongdør og vinduer	-48 350
Balco AB, balkongrehabilitering	-1 851 673
Malerfirmaet Ingar Gregersen AS, maling av balkonger	-124 850
Cramo AS, liftleie	-13 969
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 201 123
Drift/vedlikehold bygninger	-755 974
Drift/vedlikehold VVS	-328 915
Drift/vedlikehold elektro	-57 023
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-267 331
Drift/vedlikehold heisanlegg	-388 729
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 521
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 844
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-608
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 038 067

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-660 713
Renovasjonsavgift	-344 333
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 005 046

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-89 542
Fjernvarme	-1 898 753
SUM ENERGI / FYRING	-1 988 295

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-22 210
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 552
Verktøy og redskaper	-264
Driftsmateriell	-17 580
Lyspærer og sikringer	-30 266
Vaktmestertjenester	-391 580
Renhold ved firmaer	-194 420
Andre fremmede tjenester	-67 537
Kontor- og datarekvisita	-3 543
Kopieringsmaterieill	-3 083
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 250
Andre kontorkostnader	-1 747
Porto	-10 016
Bilgodtgjørelse	-5 105
Reisekostnader	-493
Bank- og kortgebyr	-2 977
Velferdskostnader	-4 764
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-787 385

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 725
SUM FINANSINNTEKTER	13 725

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-18 445
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-66 561
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-369 208
SUM FINANSKOSTNADER	-454 214

NOTE: 14**BYGNINGER**

Tilgang 1991	130 841 598
Tilgang i 2020	5 902 600
SUM BYGNINGER	136 744 198

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.191/bnr.151

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**REHABILITERING**

Oppstartskostnader, byggegebyr Oslo Kommune		32 160
Obos Prosjekt, Prosjektledelse		419 985
Roar Jørgensen AS, brannkonsept		21 413
Palmgren AS, byttet råteskadet panel/ytterdør		61 850
Enevold Bygg AS, byttet balkongdør og vinduer		48 350
Balco AB, balkongrehabilitering	21 200 977	
Malerfirmaet Ingar Gregersen AS, maling av balkonger		124 850
Cramo AS, liftleie		13 969
Kostnadsføring prosjekt	-16 020 954	
Aktivering i prosjektet		-5 902 600

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg			
Tilgang 2005	325 000		
Avskrevet tidligere	-84 500		
Avskrevet i år	-6 500		
			234 000
Gjerde			
Tilgang 2021	494 691		
Avskrevet i år	-24 735		
			469 956
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2017	166 750		
Avskrevet tidligere	-58 363		
Avskrevet i år	-36 130		
			72 258
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			776 214
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-67 365

NOTE: 17**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 14. Pålydende: 150,- Balanseført verdi: 2.100

NOTE: 18**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto		4 763
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		4 763

NOTE: 19**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	86 232 606
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2021	435 008
Reduksjon EK fra IN	-9 528
SUM ANNEN EGENKAPITAL	86 658 086

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	6 000 000	0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-22 000 000	
Nedbetalt tidligere	235 619	
Nedbetalt i år	21 764 381	0

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,83 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-27 669 791	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	596 555	
Nedbetalt i år, IN	435 008	
		-26 638 228

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-26 638 228
------------------------------------	--------------------

NOTE: 21**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1991	-29 608 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-29 608 900

NOTE: 22**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 143
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 143

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-8 103
Påløpte kostnader, leverandørfakturaer	-432 487
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-440 590

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	29 608 900
Pantelån	26 638 228
Beregnete IN-forpliktelser	425 480
TOTALT	56 672 608

Bygninger	136 744 198
Tomt	994 402
TOTALT	137 738 600

NOTE: 25**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag om årlig flagging med regnbueflagget

Hva saken gjelder:

Forslag om årlig flagging med regnbueflagget

Bakgrunn og begrunnelse:

I juni hvert år flagges det med regnbueflagg på skoler og kirker, i kommuner og i borettslag. Ungdomsskolen her på Holmlia flagger. Mange borettslag på Holmlia flagger. Ordføreren oppfordret i fjor alle i Oslo til å flagge med regnbueflagget.

I år er det 50 år siden det var forbudt å være homofil i Norge. I 68 land er det fremdeles kriminelt å være homofil. Noen oppfatter regnbueflagget som sterkt ideologisk, men regnbueflagget er et verdensomspennende symbol for samhold, inkludering, mangfold og toleranse. Regnbuen er tradisjonelt også et fredssymbol.

Å se flagget vaie i bomiljøer som vårt er særlig viktig for barn og unge som kjenner seg annerledes. Med flagget symboliserer vi at man kan være den man er, at borettslaget vårt er inkluderende og at mangfold i seg selv er et gode. Det kan være ditt barn eller barnebarn som kjenner på lettelse når de ser regnbueflagget. Det ble flagget her i Liakollen i fjor, - de fleste var positive og vi kjente at vi ble stolte av borettslaget.

Etter fjorårets avstemning over heising av regnbueflagget ble et par beboere overraskende invitert til ordfører Marianne Borgen for å diskutere hvordan slike saker best kan løses i borettslag. I den forbindelse ønsker ordfører Marianne Borgen å delta på flaggheising her i Liakollen i juni 2022.

Forslag til vedtak:

Borettslaget flagger med regnbueflagg på lagets flaggstang i juni måned hvert år i forbindelse med Pride-markeringen i Oslo. I år er dette 18.-27.06. Flagget *kan* henge oppe hele døgnet og det vil dermed bli en svært liten utgift for borettslaget. Styret er ansvarlig for å organisere flaggingen, og vurderer om flagget skal heises/fires daglig eller henge oppe gjennom døgnet.

Med vennlig hilsen
Iselin Amalie Jackwitz og Karine Svelle Mellqvist
Høgåsveien 52

Styrets innstilling:

Styret ber om generalforsamlingens avgjørelse i saken.

B) Natur- og miljøvern i borettslaget

Hva saken gjelder:

Natur- og miljøvern i borettslaget

Bakgrunn og begrunnelse:

Vi lever i en tid som er preget av klimakrise, nedbygging av natur og utryddelse av arter. Det jobbes med dette både på systemnivå og på individuelt nivå, og alle sektorer i samfunnet er berørt. I den forbindelse ønsker vi å fremme forslag om at vi jobber med dette også på borettslagsnivå. Som borettslag påvirker vi både vårt lokale miljø og klimaet gjennom innkjøp og utvikling av nærmiljøet. Ifølge Naturvernforbundet har et borettslag samlet sett stor miljøpåvirkning.

Natur- og miljøvern på borettslagsnivå betyr etter vårt syn at beboerne gir styret i oppdrag å ta vare på natur og biologisk mangfold i borettslaget, redusere klimabelastning, og gjennomføre aktiviteter og drift i borettslaget på en mest mulig miljøvennlig måte.

Borettslaget bør tilrettelegge for at beboere kan ta miljøvennlige valg, for eksempel slik det allerede er gjort ved å legge til rette for el-bil-lading.

Her kan en tenke økonomisk og økologisk på samme tid. Eksempler på det kan være at en velger flerårige vekster heller enn ettårige. Beboere kan reservere seg mot informasjon på papir i postkassene. En kan velge superisolerte vinduer som hindrer varmetap og sparer penger på sikt. Det vil i mange tilfeller også være mulig å søke støtte for å ta mer miljøvennlige valg i borettslaget, for eksempel til solcellepanel, vinduer eller sykkelbod. Vi mener at hensynet til natur- og miljøvern bør veie tungt i saker som styret behandler.

Forslag til vedtak:

Forslag til vedtak 1:

Liakollen borettslag tar hensyn til natur- og miljøvern i alle saker som behandles i styret og generelt i borettslagets drift.

Forslag til vedtak 2:

Liakollen borettslag legger vekt på natur- og miljøvern hensyn ved innkjøp av produkter og tjenester i forbindelse med vedlikehold, rehabilitering eller annen aktivitet i borettslagets regi.

Med vennlig hilsen

Karine Svelle Mellqvist og Iselin Amalie Jackwitz, Høgåsveien 52

Styrets innstilling:

Styret ber om generalforsamlingens avgjørelse i saken.

C) Sikre mulighet til demokratisk deltagelse for alle i borettslaget

Hva saken gjelder:

Sikre mulighet til demokratisk deltagelse for alle i borettslaget

Bakgrunn og begrunnelse:

Som alminnelige beboere uten spesielle forkunnskaper om rehabilitering i borettslag opplever vi at prosessen rundt balkongprosjektene har vært vanskelig å trenge inn i. Vi har savnet transparente prosesser, påvirkningsmulighet og nok informasjon. Det handler om store økonomiske beløp og resultatet av slike prosesser vil påvirke beboernes livskvalitet (positivt/negativt). Flere av naboene våre har norsk som andrespråk og for dem har informasjonen vært enda mer krevende å forstå.

Vi ønsker å fremme denne saken for å gjøre viktig informasjon lettere tilgjengelig og tydeliggjøre styrets ansvar for informasjon til beboere i Liakollen.

Konkrete eksempler på tiltak kan være følgende:

- Benytte "klarspråk", det vil f.eks. si å holde seg unna fagbegreper som er vanskelig å trenge gjennom for beboere uten spesielle forkunnskaper eller med norsk som andrespråk. Gjøre informasjonen lett å finne, lett å forstå og lett å bruke.
- Sende ut møteinnkalling i god tid i forkant (ikke forholde seg til minimum antall dager) slik at de som trenger hjelp til å delta digitalt eller har behov for tolk får tid til å organisere dette.
- Bistå beboere som kontakter styret med behov for informasjon. Styret har et spesielt ansvar for å bistå der skriftlig informasjon er vanskelig forståelig, prosessene er kompliserte eller beboere har språklige utfordringer.

Vedtaket kan gjerne formuleres annerledes, men essensen må være den samme.

Forslag til vedtak:

Alle beboere skal sikres mulighet til deltagelse i demokratiske prosesser i Liakollen borettslag. En av styrets oppgaver er å bistå beboere som har behov for mer eller tydeligere informasjon.

Med vennlig hilsen

Karine Svelle Mellqvist, Pia Leinslie og Ragnhild W. Dahl

Styrets innstilling:

Styret støtter intensjonen i forslaget og tilstreber å ivareta denne i det daglige styrearbeidet.

D) Utskiftning av dører og vinduer igangsettes snarest

Fra: Ragnhild W. Dahl
Emne: Forslag generalforsamling

Det haster med å få byttet vinduer og dører i borettslaget. I den forbindelse foreslår jeg at disse byttes så snart som mulig, å går som ett eget prosjekt uavhengig av balkongene i rekkehusene. De byttes fra innsiden, å har som sådan ikke noen ekstra effekt med å spare for ekstra stillas-bygging.

Forslag til vedtak:
Utskifting av vindu og dører settes i gang så snart det er mulig uavhengig av balkongene

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget.

E) Forslag til nytt punkt i husordensreglene om grilling på veranda

Styrets forslag til vedtak:

11.3 Gjelder alle balkonger

11.3.1

Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill så sant dette blir gjort i henhold til brannvernloven og ikke sjenerer naboene. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt. Gassbeholdere til grill skal oppbevares i henhold til gjeldende brannforskrifter. Grilling på balkong skal ikke forekomme etter kl. 22.00.

På innglassede balkonger må lukene åpnes eller dras til side slik at røyk og eventuell lekket gass luftes ut raskt.

F) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Beskrivelse

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Sakens flertallskrav

To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Øistein Flaten	Høgåsveien 50
----------------	---------------

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Toini Stuhaug Johnsen	Høgåsvein 70
Bjarne Andre Lyng	Høgåsveien 52

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Nils-Inge Bergan	Høgåsveien 146
Mildrid Amundsen	Høgåsveien 56

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

- | | |
|------------------------|---------------|
| 1. Jan Sahl | Høgåsveien 68 |
| 2. Margaret Puntervold | Høgåsveien 50 |
| 3. Amine Assiahi | Høgåsveien 60 |

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Øistein Flaten	Høgåsveien 50
----------------	---------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Nils-Inge Bergan	Høgåsveien 146
------------------	----------------

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Sonja Elvestad	Høgåsveien 58
Tone Burud	Høgåsveien 66

I valgkomiteen for Liakollen Borettslag

Tone Burud
Sonja Elvestad

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styrearbeidet ble også i 2021 preget av Korona situasjonen med de begrensinger dette medførte. Det ble gjennomført 13 ordinære styremøter, og 249 saker er protokollført. Møtene har i det vesentlige blitt gjennomført digitalt via Teams, og har fungert bra ved at man har vært nøye med å sende ut alle sakspapirene som vedlegg i innkallingen før møtene. De respektive styremedlemmer har dermed kunne sette seg godt inn i sakene før behandling i møtet.

Styret

Styret har postkasse på veggen ved Høgåsveien 50. Styreliste med navn, adresse, telefonnummer og ansvarsområder deles ut til alle leilighetene i laget etter konstituerende styremøte. Borettslaget har ikke eget styrerom, og styremøter blir avholdt i styrerommet til Tirillsletta borettslag om forholdene tillater dette. Møtene avholdes fortrinnsvis en gang pr. måned. Lagets e-mail: liakollen.borettslag@multinett.no

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.

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

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med HVS AS som kan kontaktes på telefon 23 16 93 90.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må andelseier påregne å måtte betale for tjenester knyttet til egen bolig selv.

Bomiljø og vekttertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas om bomiljøtjeneste og inspeksjoner i laget. Dersom andelseier har behov for assistanse, kan tilkaller tjeneste benyttes 24 timer i døgnet alle årets dager. Ring direkte til bomiljøvekterens vakttelefon **916 60 516**. ved behov. (Om ikke vekter er tilgjengelig, blir telefonen viderekoblet til vaktentral som kan yte assistanse).

Renhold

Borettslaget har avtale med Renhold Senter AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har et antall parkeringsplasser ute på garasjetaket, samt tre plasser inne i garasjehuset som leies ut etter ventelister.

Dersom du ønsker plass, ta kontakt med OBOS Tveita, oef@obos.no

Parkeringskontroll ble overlatt til eksternt parkeringsfirma i juli 2001, etter vedtak i lagets generalforsamling samme år. Parkeringsfirmaet P-Service AS ivaretar kontrollen i Liakollens anlegg. Parkeringsbestemmelser og informasjon er lagt ut på Vibbo.no.

Vi anbefaler alle å sette seg inn i disse, så både beboere og besøkende slipper unødvendig ileggelse av parkeringsgebyr.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos Holmlia Vaktmesterservice AS – telefon 23 16 93 90.

Her kan man også bestille skilt til ringeklokke og postkasse.

Det er enighet om å ha skikkelige skilt på både postkasse og ringetablåer, da påklistrede lapper ødelegger helhetsinntrykket i de respektive inngangspartier og postkasseanlegg.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1786826. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03. og 30.09.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Liakollen Borettslag 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 andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2021 Murvegg med ny teglstein bak nr. 56 og 58.
Ny skrue og mutterpakke i heis i nr. 66
Nye vedlikeholdsfrie gjerder montert foran blokkene.
Gelender montert ved trafostasjonen/veien mot parkeringen. (Miljøtilskudd).
- 2020 Balkongrehabilitering blokker
Montering av infrastruktur for elbil-ladere i garasjehus
Asfaltering av stikkvei mellom Liakollen og Høgåsen
Bestilling av vedlikeholdsnøkkel fra OBOS Prosjekt AS
Multinett har lagt ny infrastruktur inn til blokkene
Begge utebod husene, store deler av lagets gjerder, enkelte postkasse hus, benker og treverk på lekeplassen har blitt malt og oljet som sommerjobb for ungdom bosatt i laget
- 2019 Tilstandsvurderinger foretatt av OBOS Prosjekt AS på fasader og kledning
Betongundersøkelse gjennomført på balkonger i blokkene
- 2018 Takbelegg skiftet på alle bygninger i Liakollen borettslag
Nye nedløpsrør montert i forbindelse med utskiftingen av takbelegget
- 2017 Skiftet vinduer i trappeoppgang Høgåsveien 64, 66, 68 og 70
Montert 6 ladepunkter for El-bil på garasjetaket
- 2016 Skiftet endevegg på rekkehus ved nr. 128
Brannkontroll – slukkere og varslere gått over av HVS AS
Radonkontroll og utbedringer i utvalgte leiligheter
- 2015 Samtlige røykvarslere og slukkeutstyr gått over av HVS AS
Radonmålinger gjennomført

- 2014 Monterte nye kontakter på samtlige takvifter
Garasjehuset malt utvendig
Samtlige røykvarslere og slukkeutstyr gått over av HVS AS
Skiftet til låsbare postkasser i alle rekkehusleiligheter
- 2013 Rehabiliteret søppelrom i Høgåsveien 54
Noen avtrekksvifter skiftet i søppelrom og på tak
Murmaling sommerjobbprosjekt fra nr. 50-70
Lekeplass oppgradert
Håndløpere montert fra nr. 148 - Høgåsveien
Håndløpere montert fra nr. 96 og langs veien mot trapp til parkering
- 2012 Noen avtrekksvifter skiftet i søppelrom og på tak
Diverse nødvendige vedlikeholdsarbeider foretatt
Ellers ingen store utbedringer gjennom året
- 2011 Alle balkongdekker i toppetasjene i blokkene gått over og utbedret ved behov
Skiftet sprukket vindu med kledning HV 70
Noen avtrekksvifter skiftet i søppelrom og på tak
Utbedring av garasjedør og motor øvre plan
- 2010 Ny rullestolheis montert i Høgåsveien 70
Sikkerhetsskjørt montert i alle heiser etter pålegg fra Heiskontrollen
Ny skrue og mutterpakke montert i heis i Høgåsveien 68
Noen avtrekksvifter skiftet på diverse adresser
Ny terrengtrapp montert mellom rekkehusene
Ny motor til garasjedør i øvre plan

0529 Liakollen Borettslag

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)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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