



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		22 666 756	32 156 968
Sum inntekter		22 666 756	32 156 968
Kostnader			
Lønnskostnad		483 602	654 663
Annen driftskostnad		10 099 840	16 115 952
Sum kostnader		10 583 441	16 770 615
Driftsresultat		12 083 315	15 386 354
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		266 794	118 001
Sum finansinntekter		266 794	118 001
Annen finanskostnad		17 925	720 409
Sum finanskostnader		17 925	720 409
Netto finans		248 869	-602 408
Resultat før skattekostnad		12 332 183	14 783 945
Årsresultat		12 332 183	14 783 945
Totalresultat		12 332 183	14 783 945
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 332 183	14 783 945
Sum overføringer og disponeringer		12 332 183	14 783 945



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1	2
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			1
Sum varige driftsmidler		1	3
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	3
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 156	199 296
Andre fordringer		344 291	261 923
Sum fordringer		345 447	461 219
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 117 470	1 790 566
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 117 470	1 790 566
Sum omløpsmidler		9 462 917	2 251 785
SUM EIENDELER		9 462 918	2 251 788



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 654 589	
Udekket tap			3 677 594
Sum opptjent egenkapital		8 654 589	-3 677 594
Sum egenkapital		8 654 589	-3 677 594
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			5 204 835
Sum annen langsiktig gjeld		0	5 204 835
Sum langsiktig gjeld		0	5 204 835
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			1 440
Leverandørgjeld		650 677	486 928
Skyldige offentlige avgifter		107	442
Annen kortsiktig gjeld		157 544	235 737
Sum kortsiktig gjeld		808 329	724 547
Sum gjeld		808 329	5 929 382
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 462 918	2 251 788



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370671

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 971 277 289
LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		22 666 756	32 156 968
Sum inntekter		22 666 756	32 156 968
Kostnader			
Lønnskostnad		483 602	654 663
Annen driftskostnad		10 099 840	16 115 952
Sum kostnader		10 583 441	16 770 615
Driftsresultat		12 083 315	15 386 354
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		266 794	118 001
Sum finansinntekter		266 794	118 001
Annen finanskostnad		17 925	720 409
Sum finanskostnader		17 925	720 409
Netto finans		248 869	-602 408
Resultat før skattekostnad		12 332 183	14 783 945
Årsresultat		12 332 183	14 783 945
Totalresultat		12 332 183	14 783 945
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 332 183	14 783 945
Sum overføringer og disponeringer		12 332 183	14 783 945



Organisasjonsnr: 971 277 289
LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1	2
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			1
Sum varige driftsmidler		1	3
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	3
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 156	199 296
Andre fordringer		344 291	261 923
Sum fordringer		345 447	461 219
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 117 470	1 790 566
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 117 470	1 790 566
Sum omløpsmidler		9 462 917	2 251 785
SUM EIENDELER		9 462 918	2 251 788

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	8 654 589	
Udekket tap		3 677 594
Sum opptjent egenkapital	8 654 589	-3 677 594
Sum egenkapital	8 654 589	-3 677 594
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 204 835
Sum annen langsiktig gjeld	0	5 204 835
Sum langsiktig gjeld	0	5 204 835
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 440
Leverandørgjeld	650 677	486 928
Skyldige offentlige avgifter	107	442
Annen kortsiktig gjeld	157 544	235 737
Sum kortsiktig gjeld	808 329	724 547
Sum gjeld	808 329	5 929 382
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 462 918	2 251 788



Organisasjonsnr: 971 277 289
LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1268

Liabakken Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Liabakken boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles i møtet. Styret håper at du leser gjennom dokumentet og viser din interesse ved å delta.

Årsmøtet er også i år lagt opp som en kombinasjon mellom digitalt og fysisk møte.

Den fysiske delen finner sted 21. mars kl. 18 i Voksen kirke.

Den digitale delen er åpen fra 21. mars klokken 18 til 24. mars klokken 18.

Årsmøtedokumentene publiseres digitalt og sendes i tillegg ut pr. post. Stemmegivningen foregår digitalt. Det blir altså ingen avstemning i det fysiske møtet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvordan stemmer du hvis du ikke kan delta digitalt?

Du bruker stemmeseddelen som er vedlagt årsmøtedokumentene. Denne leverer du enten i Voksen kirke eller i styrets postkasse ved styrerommet i Olaf Bulls vei 64. Merk tidsfrist: kl.18 den 24.mars.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsetelse av honorarer
6. Garasjerehabiliteringen
7. En ekstra månedshusleie pr. boligenhet pr.år



8. Solceller i Liabakken
9. Forslag om opparbeidelse av Petanque (boule, bocchia) bane i Sameiet
10. Farge på terrasseveggene
11. Oppussing av/olje skadede dører i oppgangene
12. Undersøke mulighet og kostnad for å bygge om dagens ballplass til tennisbane
13. Oppussing gang i underetasjen
14. Garasjeplasser 2 av 43
15. Trampoline
16. Vedlikeholdsplan
17. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Liabakken Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Elisabeth Natvig er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Christian Hundevadt og Kristin Øgaard er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

4 av 43



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1268 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 417 000,-.

Styrets innstilling

Ingen endring fra i fjor.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 417 000,-

Sak 6

Garasjerehabiliteringen

Forslag fremmet av:

Fredrik Knutsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Denne saken ligger ved som PDF

Styrets innstilling

Styret redegjør for saken i årsmøtet

Rehabilitering av garasjeanlegget er pt. sameiets største vedlikeholdsprosjekt. Det ble påbegynt i 2020, og arbeidet er fullført på deler av D-feltet.

Tidlig i 2023 valgte styret å sette prosjektet på vent fordi det ble vurdert som nødvendig å kvalitetssikre beslutningsgrunnlaget og kostnadsberegningene. Flere firmaer og faginstanser ble kontaktet, men uten at vi kom nærmere et klart bilde. Ingen ønsket å uttale seg forpliktende, ingen ville gi fast pris osv.

Styret besluttet derfor å be om en tredjepartsuttalelse fra SINTEF, som besitter spisskompetanse, men som ikke har bindinger til markedsaktører. Prosjektets omfang og høye kostnader tatt i betraktning fant styret at



dette var det eneste forsvarlige.

Styret vedlegger ikke rapporten i saksunderlaget da den omtaler leverandører og arbeid som er gjort tidligere.

Styret må nå vurdere hva som skal gjøres videre i denne saken.

SINTEF skisserer tre alternativer:

«A. Godkjenn eksisterende forslag som det er og utfør arbeidet nå.

B. Ø&L og Consolvo bør bes om å revurdere sin tilnærming og basere sine tiltak på en grundig tilstandsanalyse og forvaltningsplan.

C. Utvikle en forvaltningsplan og en kostnad/nytte-analyse først.

SINTEF anbefaler alternativ B basert på at det vil gi sameiet:

Et klarere bilde og en strategi for mellomlang og lang sikt.

Transparent og tydelig forhold mellom kostnader og nytte.

En langsiktig forpliktelse til å holde bygningen i god stand.

Liabakken vil kunne ta en informert beslutning om videre fremdrift.»

SINTEF anbefaler også at Liabakken engasjerer en prosjektleder.

Styret vil på denne bakgrunn gå i dialog med OBOS Prosjekt, eventuelt andre, for å engasjere en prosjektleder.

Prosjektet er bokstavelig talt grunnleggende for sameiet, og styret må tilknytte seg fagkompetanse for å

gjennomføre det. Rehabilitering av garasjeanlegget er nødvendig, og styret vil komme tilbake til årsmøtet med fremdriftsplan og kostnadsoverslag samt forslag til finansiering når dette er klart.

Forslag til vedtak

Forslaget ligger ved som PDF

Vedlegg

2. Garasjerehabilitering forslag.pdf

Sak 7

En ekstra månedshusleie pr. boligenhet pr.år

Forslag fremmet av:

Fredrik Knutsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dette forslaget ligger ved som PDF

Styrets innstilling

En måneds husleie tilsvarer omtrent 1.350 000. Det er en relativt liten sum sammenholdt med de utgiftene sameiet har på årlig vedlikehold. Styret anser det bedre å opparbeide tilstrekkelig arbeidskapital, hvilket i prinsippet blir det samme, og kalle inn egenkapital der hvor sameiet står ovenfor store prosjekter. Fellesgjeld i et sameie er lite gunstig da renten er høyere enn renten den enkelte sameier kan oppnå. Dette skyldes at fellesskapet, i motsetning til den enkelte sameier, ikke kan stille sikkerhet.



Sameiet står ovenfor store utgifter i forbindelse med garasjerehabiliteringen, og finansiering av dette prosjektet må løses først. Et fond vil ikke på kort sikt svare på denne utfordringen og kan eventuelt vurderes senere. Styret anbefaler at årsmøtet stemmer nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak står i PDF vedlegget

Vedlegg

3. Ekstra måneders husleie.pdf

Sak 8

Solceller i Liabakken

Forslag fremmet av:

Øystein Lunde

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Økningen i strømprisene ser ut til å være kommet for å bli. Samtidig er investeringskostnadene for solcelle-anlegg betydelig redusert de siste årene. Dette gjør det aktuelt å vurdere solstrøm som supplement til strømforsyningen i Liabakken.

Himstadplassen brl har gjennomført en utbygging av solcelleanlegg som har vært i drift siden mars 2023. Investeringen var på 1,7 mill. Av dette mottok borettslaget et tilskudd fra Oslo kommune på kr 300.000,-. Strømmen fra anlegget brukes til oppvarming av varmtvann. Borettslaget har til tider overskudd på strøm, som blir solgt på nettet.

I Liabakken vil jeg anta at det vil være mest aktuelt og praktisk i første omgang å bruke takene på øvre felt til solpanelene.

Selv om dette må regnes som kjent teknologi, vil jeg anbefale at sameiet i forkant av prosjektet gjør en enkel utredning som avklarer de viktige sidene ved prosjektet. Rapporten legges til grunn for et anbud om utbygging av solcelleanlegget.

Styrets innstilling

Styret har startet vurderingen av ulike miljøbesparende tiltak hvor solceller er ett av dem. Styret har vært i dialog med Himstadplassen som har montert solceller på takene i borettslaget og har positive erfaringer både med tanke på økonomi og leverandører som vi kan nyttiggjøre oss. Tiltaket bør utredes og styret vil komme tilbake til årsmøtet på egnet måte.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer ja til forslaget.



Forslag til vedtak

Sameiet får utarbeidet en rapport om etablering av solcelleanlegg. Utredningen skal avklare:

- Fysisk utforming og plassering
- Investeringskostnader
- Nedbetalingstid og lønnsomhet

Rapporten legges til grunn for et anbud om utbygging anlegget.

Sak 9

Forslag om opparbeidelse av Petanque (boule, boccia) bane i Sameiet

Forslag fremmet av:

Fred Jaang

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei.

Jeg vil gjerne foreslå at det blir opparbeidet en Petanque bane i sameiet. Petanque (samme prinsipp som boule og boccia) krever et underlag av grus. Lengde og bredde på bane som brukes til seriespill skal være 15 x 4 m. Vi skal vel ikke spille nasjonale eller internasjonale kamper. Da kan banen være 12 x 3 m.

Jeg har vært rundt og kikket på mulige steder for plassering av en slik bane i Sameiet. For at det ikke skal komme for nære boenheter og konflikter rundt dette så er eneste mulige plassering mellom bordtennisbandområdet og gjerdet til barnehagen på ballplassen.

Petanque er et veldig sosialt spill hvor alle aldersgrupper kan delta og banen kan også tilrettelegges for rullestolbrukere. Her kan vi lage Liabakken Cup hvor familier og naboer kan danne lag. Kulesett kan familier selv kjøpe (Clas Ohlson og Biltema har til en pris i underkant av 200,- kroner). Eventuelle reserverasjoner for timer til banen kan sikkert gjøres via Vibbo.

Det bør graves ca. 20 cm ned i terreng og så fylles det opp med ulike type pukk, smågrus etc. for best mulig drenering. Duk eller plast må også legges for å unngå ugress etc får vokse fram. Jeg har alle detaljer på hvordan en slik bane skal bygges. Ta kontakt med undertegnede for ytterligere detaljer.

Kanskje vi kan alliere oss med en av våre naboer (Bogstad gård og Bymiljøetaten) for minigraver og annet utstyr? Man kan sikkert også søke på midler fra ulike steder. Slik jeg har lest meg opp på dette så bør det ikke bli veldig kostbart.

Mvh

Fred Jaang

Olaf Bulls vei 32

Styrets innstilling

Det har vært gjennomført oppgraderinger av uteområdene inkludert aktivitetsområdene de senere år. Sameiet må nå prioritere grunnleggende vedlikehold/oppgraderinger som for eksempel garasjeanlegget Både



etablering av miljøvennlige løsninger som solcellepanel på takene og oppussing av oppgangene bør gå foran ytterligere tiltak på uteområdene.

Styret anbefaler at det stemmes nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Styret innhenter tilbud og igangsetter arbeidet med å få opparbeidet en petanque bane vår/sommer 2024

Sak 10

Farge på terrasseveggene

Forslag fremmet av:

Monika Stacha

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Terrasseveggene er i dag malt i grått.

Grått harmonerer ikke nødvendigvis med andre farger den enkelte beboer ønsker å ha inne på stua.

I hvert fall opplever vi grått som upassende med innredningen og farger vi har valgt innvendig.

Fargeforskere sier også at grått hverken er nøytralt eller tidløst.

Jeg lurer derfor på om det var mulig å male terrasseveggene i en nøytral farge, f.eks. hvit, som det er tilfellet i flere borettslag i Olaf Bulls vei.

F.eks. Hvit S-0502Y, også kalt Bomull, som er standard farge på ferdigmalte dører og vindu.

Styrets innstilling

Da sameiet ble rehabilitert, var utvendig fargesetting basert på en faglig vurdering. Styret valgte en løsning man mente alle kunne leve greit med - vel vitende om at meningene er mange og ulike. Styret anbefaler ikke å starte et kostbart prosjekt med å male terrassene i sameiet før det er nødvendig.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Jeg ber om å stemme for forslaget, hvis dere er enige i det.



Sak 11

Oppussing av/olje skadede dører i oppgangene

Forslag fremmet av:

Christian Hundevadt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mange av ytterdørene til leilighetene i oppgang 46 er slitne med avskalling, merker og falmet maling. Det virker ikke som det er gjort noe med ytterdørene på svært lang tid. Dette senker totalinntrykket av oppgangen og gir et lite hyggelig førsteinntrykk. Av andre oppganger innsender har vært i har tilsvarende problem vært observert.

Forslag til vedtak: Det gjøres først en befaring og kartlegging av hvilke oppganger og dører som trenger utbedring for så å hyre selskap til å utføre arbeidet.

Styrets innstilling

Sameiet har behov for å prioritere strengt, bl.a. fordi rehabilitering av garasjelegget utgjør en vesentlig utgiftspost de neste årene. Styret har derfor kun gjennomført vedlikehold som er helt nødvendig. Tiltak som er av ren estetisk verdi må vente. Samtidig må vi sørge for at ikke verdiene i sameiet forringes. Styret vil derfor lage en plan for oppussing av oppgang for oppgang slik at både vegger, postkasser, rekkverk og inngangsdører blir vedlikeholdt. Dette er også omtalt i vedlikeholdsplanen i sak 16.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Det gjøres først en befaring og kartlegging av hvilke oppganger og dører som trenger utbedring for så å hyre selskap til å utføre arbeidet.

Sak 12

Undersøke mulighet og kostnad for å bygge om dagens ballplass til tennisbane

Forslag fremmet av:

Christian Hundevadt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det fremmes forslag om se på muligheten til å etablere tennisbane der dagens ballplass ligger (mest sannsynlig hardcourt). Dette forslaget bygger hovedsakelig på tre hovedargumenter:

1. Standard: Dagens ballbane trenger en oppgradering for å kunne brukes skikkelig. Asfalten har sprukket og hevet seg flere steder noe som gjør det vanskelig å bruke banen til ballspill.
2. Bruk: Vi ser ballplassen hver dag og har kun observert at den har vært brukt et fåtall ganger gjennom sommerhalvåret i fjor. Den har da hovedsakelig blitt brukt til ballek, men aldri av flere for å ha en



basketball/fotballkamp. Dette henger mest sannsynlig sammen med punkt 1 samt at det er flere bedre alternativer for ballspill i området.

3. Utnyttelse: Det er plass til både en tennisbane og et felt for ballspill og benker på dagens område. Ved hardcourt tennisbane kan den også brukes til ballek og andre aktiviteter.

Generelt kostnadsoverslag fra leverandører på etablering av hardcourtbane ligger mellom 250 000 - 500 000, Dvs mellom 750kr og 1500 kr per leilighet (gitt 329 leiligheter).

Forslag til vedtak: Styret engasjerer 2-3 entreprenører som leverer tennisbaner til å befare og gi tilbud på etablering av tennisbane der dagens ballplass ligger.

Styrets innstilling

Det har vært gjennomført oppgraderinger av uteområdene inkludert aktivitetsområdene de senere år. Sameiet må nå prioritere grunnleggende vedlikehold/oppgraderinger som for eksempel garasjeanlegget. Både etablering av miljøvennlige løsninger som solcellepanel på takene og oppussing av oppgangene bør gå foran ytterligere tiltak på uteområdene.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Styret engasjerer 2-3 entreprenører som leverer tennisbaner til å befare og gi tilbud på etablering av tennisbane der dagens ballplass ligger.

Sak 13

Oppussing gang i underetasjen

Forslag fremmet av:

Merete Straume

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gangen i underetasjen hvor bodene og syklene er ser nå veldig slitt og trist ut. Jeg vil foreslå at det blir malt et par strøk slik at det ser litt penere ut.

Det bør også gjøres noe med gulvet.

Foreslår at det stemmes for at dette kan bli gjennomført.

Styrets innstilling

Sameiet har behov for å prioritere strengt, bl.a. fordi rehabilitering av garasjeanlegget utgjør en vesentlig utgiftspost de neste årene. Styret har derfor kun gjennomført vedlikehold som er helt nødvendig. Tiltak som er av ren estetisk verdi må vente.

Styret vil organisere en dugnad for å få malt veggene i kjellergangene.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer ja til forslaget under forutsetning av at arbeidet utføres på dugnad.



Forslag til vedtak

Jeg vil foreslå at det blir malt et par strøk slik at det ser litt penere ut. Det bør også gjøres noe med gulvet.

Sak 14

Garasjeplasser

Forslag fremmet av:

Trygve Poppe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Moderne biler er betydelig bredere enn tidligere. En praktisk konsekvens av dette er at de oppmerkede, private parkeringsplassene etter hvert blir for trange. Når tre brede biler skal ha plass blir det rett og slett for trangt til at man kan komme inn og ut av bilen. I praksis betyr dette at parkeringsplassen rett og slett ikke kan anvendes.

Jeg vil oppfordre styret om å vurdere hvordan disse utfordringene kan løses, f.eks ved endret parkeringsmønster eller bruk av flere gjesteparkeringsplasser.

Styrets innstilling

Styret er kjent med denne utfordringen i vårt og andre sameier/borettslag. Styret vil søke informasjon om hvilke vurderinger som er gjort og hvilke løsninger som eventuelt er valgt andre steder. Av kapasitetsmessige årsaker er det ikke sikkert at styret får gjennomført denne vurderingen det neste året.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer ja til forslaget.

Forslag til vedtak

Jeg vil oppfordre styret om å vurdere hvordan disse utfordringene kan løses, f.eks ved endret parkeringsmønster eller bruk av flere gjesteparkeringsplasser.

Sak 15

Trampoline

Forslag fremmet av:

Familien Fodchenko Pettersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innmelding av sak til årsmøte i Liabakken boligsameie 21. mars klokken 1800



Det bor mange barn i Liabakken boligsameie. Mange savner tilgang til hage, og trampoline har blitt en naturlig del av barnas lekemiljø. Med den økende tilstrømningen av barn til sameiet, ser vi et økende behov for å tilrettelegge for moderne utendørsaktiviteter. Vi foreslår å installere en trampoline i perioden fra mai til september på lekeplassen ved Olaf Bulls vei 76-82, eller et annet passende område.

Trampolinen har vist seg å være den mest populære utendørslekeapparat for barn, og vi mener at dette vil være et verdifullt tilleggstiltak for å styrke samholdet og trivselen i sameiet. En trampoline gir barna en morsom og samtidig fysisk aktivitet, noe som er viktig for deres helse og velvære i stadig mer digitalisert verden. Trampolinen vil være et naturlig samlingspunkt for barna og bidra til å styrke båndene mellom naboene i sameiet. Plasseringen på lekeplassen ved Olaf Bulls vei 76-82 utnytter ledig plass effektivt og gir et egnet område for barna å leke i tilknytning til eksisterende tilbud. Ved å innføre slike tiltak viser sameie at de er opptatt av å skape et positivt og barnevennlig nabolag, noe som kan ha en positiv innvirkning på sameiets omdømme.

Estimert kostnadsoversikt og leverandørforslag:

- 10,950,00 kr inkl mva - 4,3 m Rund Combo Trampoline, Leverandør: JumpKing
<https://jumpking.no/product/43-m-rund-combo-trampoline/>
- 1.890,00 kr inkl mva - Montering ny JumpKing trampoline, Leverandør: Happy Kid
https://www.happykid.no/trampolinemontering/Montere_ny_JumpKing_Trampoline
- 3.500,00 kr inkl mva - Vinteroppbevaring inkl ned- og opp- montering. Leverandør: Happy Kid
<https://www.happykid.no/trampolinemontering/vinteroppbevaring-av-trampoline>

Kostnadene knyttet til anskaffelse, montering og vinteroppbevaring er moderate i forhold til de langvarige fordelene det kan gi sameiet, spesielt med tanke på barnas trivsel og sameiets samhold. Det kan eventuelt søkes om tilskudd til inkludering av barn og unge fra Oslo kommune.

Vi håper på deres støtte under årsmøtet.

Styrets innstilling

Det har vært fremmet ønske om trampoline på sameiets område tidligere, men dette ble avvist. Årsaken var at sameiet kommer i ansvar ved eventuelle ulykker. Denne begrunnelsen står seg fremdeles. Advokaten svarer: - Hvem har ansvar for trampoliner på sameiets eiendom? | Huseierne

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Sette opp trampoline på lekeplassen ved Olaf Bulls vei 76-82.

Sak 16

Vedlikeholdsplan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjeldende vedlikeholdsnøkkel er utarbeidet av OBOS Prosjekt AS for perioden 2020-2024. Den bygger på en omfattende gjennomgang av bygningsmassen og området rundt. Å gjennomføre et tilsvarende arbeid etter relativt få år er vanskelig å forsvare i et kost-nytte-perspektiv. Styret har derfor valgt å bruke det foreliggende dokumentet som utgangspunkt for en noe enklere vedlikeholdsplan for de nærmeste årene. Denne



er tenkt gjort rullerende. På et senere tidspunkt vil det være naturlig med en full gjennomgang av den typen vedlikeholdsnøkkelen bygger på.

Styret har konkludert på følgende måte:

1. Rehabilitering av garasjeanlegget blir det største og viktigste vedlikeholdsprosjektet i årene som kommer

Se egen sak i årsmøtedokumentene.

2. Kartleggingsoppgaver

Det legges i 2024 opp til å innhente en tilstandsrapport og tidfeste gjennomføring av nødvendige vedlikeholdsarbeider på følgende områder:

- balkong- og terrassedekker
- kledning, vinduer og balkongdører på langfasadene
- inngangspartier og oppganger
- takene, inkl. montering av solcellepaneler

3. Råteskader, spesielt på terrasser, balkonger på bakkeplan mot øst og på garasjevegger

Nødvendig vedlikehold/ utskifting vil bli gjennomført.

4. Overvannshåndtering

Tiltak vil bli iverksatt på de kritiske punktene. Se forøvrig styrets årsberetning.

5. Kartlegging av behovet for utbedring av støttemurer - eventuell gjennomføring

Støttemurene mellom blokkene på nedre plan vil i 2024 bli ettersatt og nødvendige utbedringer gjennomført.

Forslag til vedtak

Vedlikeholdsplanen godkjennes av årsmøtet som rettesnor for styrets arbeid med vedlikehold av sameiet

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Elisabeth Natvig

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elin Ryan

Vedlegg



1. Valgkomiteens innstilling 27022024.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Elisabeth Natvig	Hospitsveien 11 B
Nestleder	Marit Sagen Åstvedt	Olaf Bulls Vei 76
Styremedlem	Ralph Racin Kolnes	Olaf Bulls Vei 62
Styremedlem	Aslak Mithassel	Olaf Bulls Vei 74
Styremedlem	Hege Thronsen	Olaf Bulls Vei 58

Valgkomiteen

Kristin Øgaard	Olaf Bulls Vei 46
Lisbeth Wille-Sveum	Olaf Bulls Vei 74

Kontaktinformasjon - Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

All informasjon fra styret formidles nå på Vibbo. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no). Kun seksjonseiere som har reservert seg mot digital kommunikasjon vil motta informasjon analogt.

Generelle opplysninger om Liabakken Boligsameie

Sameiet består av 329 seksjoner.

Liabakken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971277289, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

33 2168

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

Liabakken Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2023

1. Generelt om styrets arbeid

Det ble i 2023 holdt 11 styremøter.

Liabakken boligsameie forvalter store verdier. Profesjonell drift er viktig av flere årsaker. Det er nødvendig for å holde bygningsmassen i hevd og fordi eksterne instanser kikker oss i kortene (for eksempel eiendomsmeglere og forsikringselskap). Profesjonell drift er også nødvendig for at Liabakken boligsameie skal kunne tilby høy bokvalitet og godt bomiljø.

2. Garasjeprosjektet

Rehabilitering av garasjeanlegget er pt. sameiets største vedlikeholdsprosjekt. Det ble påbegynt i 2020, og arbeidet er fullført på deler av D-feltet.

Tidlig i 2023 valgte styret å sette prosjektet på vent fordi det ble vurdert som nødvendig å kvalitetssikre beslutningsgrunnlaget og kostnadsberegningene. Flere firmaer og faginstanser ble kontaktet, men uten at vi kom nærmere et klart bilde. Ingen ønsket å uttale seg forpliktende, ingen ville gi fast pris osv.

Styret besluttet derfor å be om en tredjepartsuttalelse fra SINTEF, som besitter spisskompetanse, men som ikke har bindinger til markedsaktører. Prosjektets omfang og høye kostnader tatt i betraktning fant styret at dette var det eneste forsvarlige.

Garasjeprosjektet fremmes som egen sak i årsmøtet 2024.

3. Økonomi

Økonomistyringen har vært stram, og det er kun utført nødvendig vedlikehold. Med unntak av fjerning av trær er ingen nye tiltak gjennomført på uteområdene.

Vaktmesterleiligheten er solgt, og lån og kassakreditt innfridd. I 2023 er det opparbeidet egenkapital, hvilket er helt nødvendig gitt at det de neste årene vil påløpe store utgifter i forbindelse med garasjerehabiliteringen.

4. Vaktmestertjenester – bytte av leverandør



ISS har hatt ansvar for vaktmestertjenester og en del andre driftstjenester siden 1. mars 2022. En hovedgrunn til at ISS den gangen ble valgt var tilbudet om bistand med nettopp driftstjenester.

Styret har dessverre ikke vært tilfreds med kvaliteten på leveransen. Dette gjelder spesielt gressklipping, vintertjenester og oppfølgingsoppgaver. Det presiseres at samarbeidet med vaktmester Alf E. Brattøy har vært utmerket.

Gjentatte forsøk på å få ISS til å levere i henhold til avtale har ikke har ført til nevneverdige resultater. Det ble derfor gjennomført en anbudsrunde høsten 2023, og 1 Hjelpende Hånd AS (1HH) er valgt som ny leverandør fra 1. mai 2024. Endringen innebærer at vi får en vaktmester som møter frem alle hverdager i stedet for tre ganger pr.uke som i dag.

5. HMS

Styrets mål har som tidligere vært å sikre at myndighetskrav innfris og at bomiljøet er trygt og godt.

Brannvern

De senere år er det gjennomført betydelige tiltak når det gjelder brannsikkerhet (felles brannvarslingsanlegg i alle oppganger, røykluker med elektrisk åpningsmekanisme, brannslukkingsapparater i alle oppganger, kjellerganger og garasjer, merking av rømningsveier mv.) Utskifting av en del brannstiger mv. inngikk i rehabiliteringsprosjektet (2016 – 2018).

Det gjennomføres årlig kontroll av brannvarslingsanlegget, og røyklukene etterses to ganger pr. år. Styret har i 2023 gjennomført kontroll av brannslukkingsapparatene i fellesanleggene.

Kontroll av brannvernutstyr i den enkelte leilighet er beboernes eget ansvar, og påminnelse om dette fremgår av styrets årlige HMS-informasjon som sendes alle i sameiet.

En del beboere plasserer umerkede gjenstander i bodganger og garasjer. Dette er et tilbakevendende problem som både reduserer brannsikkerheten, påfører vaktmesteren unødvendig arbeid og fører til ekstra kostnader for fellesskapet. Styret presiserer at gjenstander som skal avhendes, ikke skal plasseres i fellesarealene.

Øvrig sikkerhetsarbeid

- Håndheving av parkeringsreglene

Mange parkerer ureglementert på gangveier, stikkveier, foran søppelcontainere og andre steder der det er skiltet med parkeringsforbud. Dette er til hinder for utrykningskjøretøy, søppelbil og bil som tømmer papircontainer. Den ureglementerte parkeringen vanskeliggjør dessuten snørydding. Etter forslag fra styret innførte årsmøtet i 2016 gebyr ved overtredelse av parkeringsbestemmelsene. Det er inngått avtale med VestPark AS om håndheving av reglene.

Stans for synlig av- og pålessing (møbelleveranser, levering av tunge gjenstander) er tillatt. Det samme gjelder henting/bringing av bevegelseshemmede.

- Lekeapparatene

Inspeksjon av lekeapparatene gjennomføres årlig, og feil og mangler rettes.

- Inngangsdører - kodelåsene

Det gjennomføres årlig kontroll av låssystem/dørlåser. Kodene skiftes med jevne mellomrom – neste gang i første halvår 2024. Seksjonseierne bør av sikkerhetshensyn ikke spre dørkodene til flere enn strengt nødvendig.

- Utelys og varmekabler

I 2023 ble en betydelig del av lampene på platåene mellom nr. 56 og 58 og nr. 34 og 44 skiftet ut. Varmekabelen på førstnevnte platå er defekt, og det er først mulig å reparere den til våren.

Av HMS-hensyn ble det montert et nytt utelys som lyser opp gangveien fra nr.78 til garasjen.

6. Trefelling

Årsmøtet 2023 behandlet et innsendt forslag om fjerning av sjenerende trær. I forslaget var klyngen av bartrær nedenfor nr. 82 nevnt spesielt.

Etter dette arbeidet styret langs to linjer:

- Trær på kommunens grunn: Det ble gjennomført befaringer med to avdelinger i Bymiljøetaten, men styret nådde ikke frem. Tillatelse til å felle den omsøkte klyngen ble ikke gitt, med den begrunnelse at det ikke er «ønskelig at disse trærne felles».
- Trær på sameiets tomt: Trefelling ble iverksatt i de tilfeller der trærne ble vurdert å representere risiko.

Når det gjelder området foran nr. 78 - 82, ble tomtegrensen nøyaktig dokumentert, og vegetasjonen på egen grunn ble tatt en del ned.

I etterkant av dette arbeidet ble døde trær i skogen over indre del av øvre D-felt kartlagt med tanke på å fjerne slike som kunne falle over stien og forårsake personskade. Styret fulgte den faglige anbefalingen som var å «reducere de døde trærne til en trygg høyde som kan holdes for biologisk mangfold. Greinene og veden fra de reduserte trærne skal stables ved siden av stien i habitathauger.»

Styret vil heretter hver vår gjennomføre en vurdering av behovet for å felle trær/holde vegetasjonen nede. Naturinngrep vil bli gjort på en skånsom måte som ikke forringer bomiljøet.

7. Overvann – ekstremværet «Hans»

Alt i alt slapp Liabakken boligsameie billig fra ekstremværet, mye takket være at ISS klarte å skaffe bil med slamsuger samme kveld som uværet pågikk.

Følgende svakheter ble avdekket:

- Grøften langs den bratte delen av bakken opp mot undergangen under Olaf Bulls vei må holdes åpen og ryddes for vegetasjon mm.
- Kummen mellom nr. 56 og 58 fungerte ikke tilfredsstillende; heller ikke sluket utenfor kjellerdøren i nr.56 og avløpsrøret ved den utvendige sykkelboden tilhørende nr. 74.

Styret vil i 2024 iverksette tiltak som kan løse overvannsproblemet. Styret vil også sørge for at vaktmesteren gjør det til en høyt prioritert oppgave å holde alle sluk og kummer åpne.



8. Det elektriske anlegget

El-infrastrukturen består av både gammelt og nytt. Strømtavler og armaturer i garasjer og kjellerganger ble skiftet for noen år siden, men en del gamle elementer gjensto. Disse forårsaket feil og gjorde feilsøking komplisert. Som et ledd i oppryddingen ble de over 40 år gamle strømuttakene på garasjeplassene frakoblet. Det ble i den anledning oppdaget et par sikringsskap med gamle skrusikringer i garasjeanlegget. Disse ble oppgradert til dagens standard, og det ble besluttet å skifte lysarmaturer også i de utvendige sykkelbodene. Arbeidet er ferdigstilt.

Av hensyn til beboere som ønsker å støvsuge bilen mv. er det montert strømuttak to steder: på første gjesteplass til venstre på nedre D-felt og på gjesteplass i andre «bås» til venstre på nedre C-felt. Merk: Plassene er fremdeles gjesteplasser og skal ikke benyttes av beboere til parkering.

9. Problemer med varmtvannstilførsel

Det har siden tidlig høst vært en del problemer med varmtvannet, spesielt på C-feltet. Det tar lang tid å få varmt vann i kranen, eller man får varmt vann der det skulle være kaldt – og omvendt. Årsaken ligger ofte i gamle blandebatterier eller blandebatterier av lav kvalitet installert f.eks. i forbindelse med oppussing. Når dette er årsaken, påvirkes varmtvannstilførselen også i omkringliggende leiligheter.

10. Kommunikasjon

Styret legger vekt på at seksjonseierne skal være godt informert både om saker som det arbeides med og om praktiske forhold i sameiet. Dette gjøres gjennom egne skriv som i hovedregel sendes ut én gang pr. måned og gjennom temaside på Vibbo. Det er viktig at alle setter seg inn i opplysningene som gis her: [Temaer | Vibbo](#)



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 6 492 756,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak salg av vaktmesterleilighet.

Ladeinntekter Elbil er feil periodisert og ser derfor kunstig høyt ut i 2023. Ladebeløp for 2023 er kr 361.832,- I 2022 var ladeinntektene på kr 421 521

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere forbruk enn på forhånd antatt når det gjelder postene drift og vedlikehold, energi/fyring og andre driftskostnader.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert, da sameiets lån ble innfridd tidlig 2023.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen som vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler, gir uttrykk for sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 8 654 588.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 800 000 til påbegynnelse av:
1) kontroll/utbedring av utvendig treverk, 2) nødvendig vedlikehold av inngangspartier og oppganger, 3) kartlegging av behovet for utbedring av murer/eventuell gjennomføring av arbeid.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Liabakken boligsameie.

Lån

Liabakken boligsameie har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 3,3% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LIABAKKEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennso DokumentInøkkel: LGN8P-EIAHC-JACEC-3S2Q0-DU6GS-YF0KP



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 921 173	15 532 332	15 989 000	16 412 106
Ladeinntekter EL-bil	3	416 303	181 059	185 000	300 000
Salg anleggsmidler	4	6 158 774	0	0	0
Andre inntekter	5	170 506	16 443 577	0	3 000
SUM DRIFTSINTEKTER		22 666 756	32 156 968	16 174 000	16 715 106
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	6	-66 602	-147 663	-218 500	-58 000
Styrehonorar	7	-417 000	-417 000	-417 000	-417 000
Revisjonshonorar	8	-29 203	-31 063	-27 000	-32 000
Andre honorarer		0	-90 000	-90 000	0
Forretningsførerhonorar		-362 685	-396 205	-415 000	-371 000
Konsulenthonorar	9	-88 866	-93 243	-100 000	-150 000
Drift og vedlikehold	10	-1 889 035	-7 561 615	-4 535 000	-2 531 000
Forsikringer		-1 112 262	-1 003 312	-1 112 000	-1 223 000
Kommunale avgifter	11	-2 790 886	-2 402 786	-2 980 000	-3 304 000
Energi/fyring		-1 490 727	-1 880 896	-2 000 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 026 789	-867 524	-1 000 000	-1 066 000
Andre driftskostnader	12	-1 309 385	-1 879 308	-1 909 000	-1 363 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 583 440	-16 770 615	-14 803 500	-11 915 000
DRIFTSRESULTAT		12 083 316	15 386 354	1 370 500	4 800 106
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	266 794	118 001	100 000	100 000
Finanskostnader	14	-17 925	-720 409	-451 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		248 869	-602 408	-351 000	100 000
ÅRSRESULTAT		12 332 184	14 783 945	1 019 500	4 900 106
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		8 654 590	0		
Reduksjon udekket tap		3 677 594	14 783 945		



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

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	1	1
Leiligheter/lokaler		0	1
Andre varige driftsmidler	16	0	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	3
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		66 766	34 913
Kundefordringer		1 156	199 296
Forskuddsbetalte kostnader		277 525	227 010
Driftskonto OBOS-banken		1 482 594	1 287 064
Sparekonto OBOS-banken		7 634 876	503 502
SUM OMLØPSMIDLER		9 462 917	2 251 785
SUM EIENDELER		9 462 919	2 251 788
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		8 654 590	0
Udekket tap		0	-3 677 594
SUM EGENKAPITAL		8 654 590	-3 677 594
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	0	5 204 835
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	5 204 835
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		156 785	232 616
Leverandørgjeld		650 677	486 928
Skyldige offentlige avgifter	18	107	442
Påløpte renter		0	1 440
Annen kortsiktig gjeld	19	759	3 121
SUM KORTSIKTIG GJELD		808 329	724 547
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 462 919	2 251 788
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2024, Styret i Liabakken Boligsameie

Elisabeth Natvig/s/
Aslak Mithassel/s/

Hege Thronsen/s/ Ralph Racin Kolnes/s/
Marit Sagen Åstvedt/s/

**NOTE: 1****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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	15 600 972
Bod	193 800
Parkering	161 600
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	15 956 372

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-31 227
Felleskostnader	-3 972
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	15 921 173

NOTE: 3**Ladeinntekter EL-bil**

Ladeinntekter EL-bil	416 303
SUM LADEINTEKTER EL-BIL	416 303

*Feil i periodisering, se kommenter til årsregnskap

**NOTE: 4****Salg anleggsmidler**

Gevinst etter rentegodtgjørelse	6 158 774
SUM ANDRE INNTEKTER	6 158 774

NOTE: 5**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	98
Skilt, manuelt fakturert	5 908
Tilskudd, OBOS git tilbake	164 500
SUM ANDRE INNTEKTER	170 506

NOTE: 6**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-6 075
Påløpte feriepenger	-759
Arbeidsgiveravgift	-59 762
Pensjonskostnader innskudd	-6
SUM PERSONALKOSTNADER	-66 602

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

NOTE: 7**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 417 000.

NOTE: 8**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 29 203.

NOTE: 9**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-4 532
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 634
Kontroll lekeplassutstyr, Aktiv Areal AS	-4 500
Gebyr på ferdigattest på nytt røropplegg, Plan og bygningsetaten	-72 200
SUM KONSULENTHONORAR	-88 866

NOTE: 10**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Murerarbeid, Calle Andersen Murmester AS	-25 000
Garasjerehabilitering, Sintef AS og Consolvo AS	-161 261
Byggarbeid, Art Oppussing Heba	-273 798



Malerarbeid, Malerfirmaet Ingar Gregersen AS	-18 425
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-478 484
Drift/vedlikehold bygninger	-287 425
Drift/vedlikehold VVS	-184 370
Drift/vedlikehold elektro	-188 379
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-441 274
Drift/vedlikehold brannsikring	-117 830
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-91 273
Egenandel forsikring	-100 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 889 035

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

NOTE: 11**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 565 903
Renovasjonsavgift	-1 224 983
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 790 886

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 750
Container	-2 560
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-45 215
Driftsmateriell	-22 446
Vaktmestertjenester	-553 450
Renhold ved firmaer	-308 896
Snørydding	-260 747
Gressklipping	-79 997
Andre fremmede tjenester	-8 746
Trykksaker	-6 200
Andre kontorkostnader	-394
Porto	-6 860
Bank- og kortgebyr	-9 024
Konstaterte tap	-100
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 309 385

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 475
Renter av sparekonto i OBOS-banken	131 374
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 403
Kundeutbytte fra Gjensidige	109 435
Andre renteinntekter	11 107
SUM FINANSINNTEKTER	266 794

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-17 925
SUM FINANSKOSTNADER	-17 925

NOTE: 15**BYGNINGER**

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

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

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor		
Tilgang 2004	355 320	
Avskrevet tidligere	-355 319	
Avgang i år	-1	0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		0

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Opprinnelig 2022	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 795 165	
Nedbetalt i år	5 204 835	0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		0

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-107
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-107

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldige feriepenger	-759
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-759



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 72099249. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2018	Fasaderehabilitering
2015	Maling av oppganger + nytt callinganlegg
2014	Oppussing av oppganger
2008 - 2011	Utskifting av røropplegg



Fredrik Knutsen

Olaf Bullsvei 74
0765 Oslo
Mobil: 907 83 901
E post: fredrik@huff.no

Liabakken Boligsameie
Olaf Bullsvei
0765 Oslo

Oslo 04.02.2024

Ang.: Forslag til sak på årsmøte i Liabakken Boligsameie
21.mars 2024 kl 1800 i Voksen kirke

Forslag:

Styret redegjør for hvordan Garasjerehabilitering garasjerehabiliteringen blir behandlet, og legger fram alle rapporten og papirer som har kommet fram i denne saken.

Med vennlig hilsen

Fredrik Knutsen



Fredrik Knutsen

Olaf Bullsvei 74
0765 Oslo
Mobil: 907 83 901
E post: fredrik@huff.no

Liabakken Boligsameie
Olaf Bullsvei
0765 Oslo

Oslo 04.02.2024

Ang.: Forslag til sak på årsmøte i Liabakken Boligsameie
21.mars 2024 kl 1800 i Voksen kirke

Forslag:

Årsmøte vedtar at det betales inn en ekstra månedshusleie pr. boligenhet pr. år.

Denne ekstra månedsinnbetalingen pr. boligenhet skal settes av på fond for hver år og kan ikke brukes til annet enn vedlikeholdsprosjekter som er vedtatt av årsmøte, eller ekstraordinære årsmøter.

For at fondets midler skal kunne brukes må det settes fram forslag på et ordinært årsmøte, eller ekstraordinært årsmøte hvor det legges fram en plan, et tilbud og tidsaspekt for hva pengene som står på fondet skal brukes til av vedlikeholdsprosjekter.

Grunnen til at dette forslaget legges fram for årsmøte er at Liabakken Boligsameie står foran vedlikeholdsprosjekter i årene framover, og for å spare beboerne for å ta opp lån med høye renter, er det mye bedre å spare opp midler over tid.

Forslag til vedtak.

Det innbetales en ekstra månedshusleie pr. år som settes av til fond

Jmfr. § 6 Vedlikeholdsfond i vedtektene for Liabakken Boligsameie av 21,04,2022.



For at fondets midler skal kunne brukes må det settes fram forslag på et ordinært årsmøte, eller ekstraordinært årsmøte hvor det legges fram en plan, et pristilbud over kostnader forbundet med vedlikeholdet fra en entrepenør og tidsaspekt for hva pengene som står på fondet skal brukes til.

Med vennlig hilsen

Fredrik Knutsen



Sak XX Valg av tillitsvalgte

1. Dagens styre har følgende sammensetning:

Elisabeth Natvig, styreleder (valgt for 2022-2024)

Hege Pernille Thronsen, styremedlem (valgt for 2022-2024)

Marit Sagen Åstvedt, styremedlem (valgt for 2023-2025)

Aslak Mithassel, styremedlem (valgt for 2023-2025)

Ralph Racin Kolnes, styremedlem (valgt for 2023-2025)

Elisabeth Natvig og Hege Pernille Thronsen er på valg. Natvig ønsker gjenvalg som styreleder, Thronsen ønsker å tre ut av styret.

2. Valgkomiteens innstilling

Som styreleder for to år foreslås:

Elisabeth Natvig, Hospitsveien 11B, 0789 Oslo

Natvig har tidligere bodd i Liabakken boligsameie i en årrekke. Hun har både vært styreleder og -medlem i flere valgperioder, herunder ledet hun oss gjennom den store fasaderehabiliteringen fra 2015-2019. Hun har således svært god kjennskap til sameiet.

Natvig har som presentert vært styrets leder i inneværende periode.

Elisabeth Natvig (63) er nå spesialrådgiver i Forsvarsmateriell etter at hun gikk av som Sjef for Forsvarsstaben da hun pensjonerte seg.

Natvig har sterke lederegenskaper, er effektiv, har stor forvaltningskompetanse og arbeidskapasitet. Hun har også holdt godt tak i økonomistyringen i sameiet. Styret har således vært ledet på en trygg og profesjonell måte.

Natvig er motivert for å påta seg en ny periode som styreleder.

Som styremedlem for to år foreslås:

Elin Ryan, OBV 68, 0765 Oslo



Elin Ryan (40) er nyinnflyttet i Liabakken boligsameie. Hun har doktorgrad i dyrs fysiologi og arbeider som kreftforsker på Radiumhospitalet.

Ryan er meget positiv til å gjøre en innsats for fellesskapet i Liabakken. Hun er engasjert i det som skjer i nærmiljøet, beskriver seg som problemløsningsorientert, handlekraftig og motivert til å forfølge oppgaver hun blir pålagt til de er løst.

Ryan vil være en sårt tiltrengt representant for de yngre beboerne i Liabakken, samtidig som hun vil være et positivt innslag av mangfold, da hun har sin opprinnelse fra Iran.

Som valgkomite for ett år foreslås:

Kristin Øgaard, OBV 46, 0765 Oslo

Lisbeth Wille-Sveum, OBV 74, 0765 Oslo

3. Valgkomiteens vurderinger

Liabakken boligsameie består av 329 enheter og huser en mindre kommunes befolkning. Styret forvalter store verdier på vegne av fellesskapet og et ikke ubetydelig budsjett på vegne av alle sameiere.

Valgkomiteen har hatt som mål å finne kandidater med god kompetanse innen samarbeid og forvaltning, samt med robust energi til å påta seg det grunnleggende ansvaret et styreverv i Liabakken innebærer. Vi har i tillegg ønsket yngre, engasjerte sameiere, sikre mangfold og hensynte kjønnsbalansen i styret.

Når det gjelder valgkomiteen, foreslås det kontinuitet i sammensetningen da vi mener det vil lette arbeidet med å forberede neste års valg. Komiteen er motivert og vil etter beste skjønn ha gode muligheter for å løse denne viktige oppgaven.

Valgkomiteen for Liabakken boligsameie

27. februar 2024

Kristin Øgaard

Lisbeth Wille-Sveum



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.03.24

Selskapsnummer: 1268 Selskapsnavn: Liabakken Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Elisabeth Natvig er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Christian Hundevadt og Kristin Øgaard er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 417 000.-</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Garasjerehabiliteringen

Forslaget ligger ved som PDF

- For
 Mot

Sak 7 En ekstra månedshusleie pr. boligenhet pr.år

Forslag til vedtak står i PDF vedlegget

- For
 Mot

Sak 8 Solceller i Liabakken

Sameiet får utarbeidet en rapport om etablering av solcelleanlegg. Utredningen skal avklare:

- Fysisk utforming og plassering
- Investeringskostnader
- Nedbetalingstid og lønnsomhet

Rapporten legges til grunn for et anbud om utbygging anlegget.

- For
 Mot

Sak 9 Forslag om opparbeidelse av Petanque (boule, boccia) bane i Sameiet

Styret innhenter anbud og igangsetter arbeidet med å få opparbeidet en petanque bane vår/sommer 2024

- For
 Mot

Sak 10 Farge på terrasseveggene

Jeg ber om å stemme for forslaget, hvis dere er enige i det.

- For
 Mot

**Sak 11 Oppussing av/olje skadede dører i oppgangene**

Det gjøres først en befaring og kartlegging av hvilke oppganger og dører som trenger utbedring for så å hyre selskap til å utføre arbeidet.

For

Mot

Sak 12 Undersøke mulighet og kostnad for å bygge om dagens ballplass til tennisbane

Styret engasjerer 2-3 entreprenører som leverer tennisbaner til å befare og gi tilbud på etablering av tennisbane der dagens ballplass ligger.

For

Mot

Sak 13 Oppussing gang i underetasjen

Jeg vil foreslå at det blir malt et par strøk slik at det ser litt penere ut. Det bør også gjøres noe med gulvet.

For

Mot

Sak 14 Garasjeplasser

Jeg vil oppfordre styret om å vurdere hvordan disse utfordringene kan løses, f.eks ved endret parkeringsmønster eller bruk av flere gjesteparkeringsplasser.

For

Mot

Sak 15 Trampoline

Sette opp trampoline på lekeplassen ved Olaf Bulls vei 76-82.

For

Mot



Sak 16 Vedlikeholdsplan

Vedlikeholdsplanen godkjennes av årsmøtet som rettesnor for styrets arbeid med vedlikehold av sameiet

For

Mot

Sak 17 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Elisabeth Natvig

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Elin Ryan



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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