LILLE LANGERUD
VELFORENING

Årsmøte 28. april 2020 | 15.04.2020

Til:
Beboere i Lille Langerud Velforening

Fra:
Styret i LLV

ÅRSMØTE 2020

På grunn av korona-situasjonen vil det i år avholdes digitalt årsmøte via plattformen til OBOS. Her vil du kunne stemme på sakene i årsmøte i perioden 28.04 til 05.05.
Det innkalles også til digitalt informasjonsmøte i Lille Langerud Velforening (LLV) tirsdag 28. april 2020 kl 18.00-20:00 med bruk av videokonferansetjenesten Webex. Her vil styret gjenomgå sakene og det vil være anledning til å stille spørsmål. Avstemming over sakene vil åpne rett etter informasjonsmøtet. Du vil få påloggingsinfo via SMS (fra Vibbo) og på hjemmesiden vår.

DAGSORDEN:

1. Gjennomgang av innkallingen

2. Valg av ordstyrer
    a. Haakon Smeby er ordstyrer i informasjonsmøtet

3. Opprop – utgår i digitalt årsmøte

4. Valg av to medlemmer til å undertegne protokollen
    a. Tore Myrvold og Helge Hessen er forhåndsvalgt til å undertegne protokollen

5. Behandling av årsmeldingen

6. Faste saker til behandling
    a. Regnskapet for 2019
    b. Budsjett 2020

7. Innkomne saker
    a. Fra styret
    b. Fra medlemmene

8. Valg (valgkomiteen presenterer forslaget)

9. Eventuelt/avslutning

Det vil ikke være mulig med fullmakter i digitalt årmøte.

SAKSDOKUMENTER FØLGER VEDLAGT

ÅRSMELDING 2019

28. april 2020

Eiendomsoverdragelser

2019

- LH 8E fra Andre og Katia Hellesvik til Idunn Myklebust og Are Gellein Blikeng (pr. 01.03.2019)
- LSV 18D fra Oslo Boligforvaltning AS til Jeanette Femoen og Levi Lynau Celius (pr. 01.05.2019)
- LSV 12F fra Knut Lenes til Ola Halvorsen og Live Steinlein (pr. 04.05.2019)
- LH 12H fra Ruth Sandal til Hanne og Thomas Torgersen (pr. 01.06.2019)

2020

- LS 3A fra Ebba Blomdal (Bo) til Trine Falao og Jan Christian Falao (pr. 28.02.2020)
- LS 14B fra Bente Rasmussen til Herman og Ida Heggen (pr. 01.05.2020)

Vedlikehold, rehabiliteringer og investeringer siden forrige årsmøte

Takprosjektet
Prosjektet ble fullført i løpet av høsten 2019. Alle tak har nå fått nytt belegg, vannbord er skiftet og beiset og nye pipehatter er montert. Barnehagen har også fått nytt takdekke.

Rehabilitering av takene ble gjennomført til en samlet kostnad på ca. 5,676 mill. Utgiftene ble ca. 10% lavere enn budsjettert, og vi sparte ca. kr. 624 000.

Alle reklamasjoner er tatt fortløpende og sluttfaktura til firmaet Tak og Vedlikehold er betalt. Det vil være ettårsbefaring i løpet av 2020. Styrets vurdering er at prosjektet ble gjennomført med ønsket resultat, på tid og under budsjett.

Søppelhusene
Undertakene ble grunnet og malt i forbindelse med dugnaden i mai 2019.

Kort om annet utført vedlikeholdsarbeid
Vaktmester har stått for løpende vedlikehold av fellesarealene.

Dugnadsinnsats på grøntarealer, stikkveier, sandkasser ol. fra beboerne har historisk vært et viktig bidrag til å holde fellesavgiften nede, og dette vil også være viktig fremover slik at fellesavgiften og andre innbetalinger primært kan gå til å dekke løpende utgifter, større rehabiliteringsprosjekter og aktuelle investeringer.

Vaktmester
Vaktmester Arne Skogheim nådde pensjonsalder i januar 2020. Styret har inngått en ny arbeidsavtale med Arne, som forlenger hans arbeid hos LLV i noen år til.
Avtalen innebærer at Arne har noe mer fri i sommermånedene.

Vaktmester Arne Skogheims oppgaver er primært knyttet til drift og vedlikehold av velforeningens område, men han har i de senere år brukt mer av sin tid på rehabiliteringsoppgaver knyttet til eiendomsmassen og noe mindre på grøntarealene.

Arne har arbeidstid fra 08.00 til 16.00, men med en kjernetid fra 09.00 til 15.00. Arne er fleksibel når det gjelder presserende oppgaver utenom vanlig arbeidstid. Han har muligheter for å

avspasere merforbruk av tid. Oppgaver av privat karakter må avtales direkte med Arne og utføres utenfor ordinær arbeidstid. Ved ønske om større tjenester (tidsmessig og/eller økonomisk) skal dette alltid avklares med styret.

Overgang til OBOS som forretningsfører

Styret i Lille Langerud Velforening har besluttet å engasjere OBOS Eiendomsforvaltning AS som ny forretningsfører for Velforeningen fra 01.01.2020. De vil kreve inn husleie, føre regnskap, budsjettere samt være en støtte for styret. Knut Egger var forretningsfører ut 2019, og vil bistå styret som rådgiver i en to-årsperiode etter overgangen.

Avtalen med OBOS sikrer en langsiktig og profesjonell drift av Lille Langerud Velforening. Vi får tilgang på nye digitale verktøy som forenkler styrets arbeid, bedre muligheter for kontakt med medlemmene og tilfredsstiller krav fra myndigheter rundt drift av velforeningen. OBOS gir også velforeningen mulighet til å kjøpe tjenester og inngå avtaler med leverandører på bedre vilkår enn om vi sto alene.

Styret vil i den kommende perioden utarbeide en styreinstruks samt vurdere om ytterligere tjenester kan utføres av OBOS.

Vi vil også benytte anledningen til å takke Knut Egger for hans enestående innsats for velforeningen i en mannsalder. Vi vil markere dette på årsmøtet i 2020.

Utbygging

Det er ikke foretatt utbygging av noen rekkehusleiligheter i 2019.
Det er satt opp 2 nye boder utenfor Langerudsvingen 16 samt 1 bod ved Langerudsvingen 7.

Utleie av vaktmesterleiligheten

Leiligheten leies ut gjennom avtale med Utleiemegeleren. Ny leietaker flyttet inn i LH8F i august 2019. Velforeningen, ved Vaktmester Arne Skogheim, foretok en nødvendig oppussing av leiligheten før ny leietaker flyttet inn.

Garasjene

I løpet av høsten 2019 ble byggingen av «Vi Fire» og «Trekantgarasjene» ferdigstilt.
Hele byggeprosjektet ble gjennomført av styret og ble i desember 2019 overlevert de respektive garasjelagene.

For at Trekantgarasjene skulle fylle minimumskravene til innkjørsel måtte hekken ved Langerudhaugen 14 flyttes litt inn på gresset. Dette ble gjort i samråd med beboere og er i henhold til godkjent byggesøknad hos Plan- og Bygningsetaten i kommunen.

Det gjenstår asfaltering utenfor garasjene samt noe arbeid med å sette i stand omkringliggende grøntområder.

Barnehagen

Barnehagen i Langerudhaugen 10 leies ut til Bydel Østensjø, som driver barnehagen. Det er ingen dialog med bydelen om avsluting av leieforholdet, men gjennom media er styret kjent med risikoen for at bydelen avslutter leieforholdet.

Hjertestarter

Velforeningen har gått til anskaffelse av en halvautomatisk hjertestarter fra Norsk Hjertestarterregister. Denne er montert på vestveggen av barnehagen (retning Langerudhaugen

8). Ta gjerne turen forbi, så du husker hvor den er i en nødssituasjon. Dersom skapet åpnes går en alarm, noe som kan tilkalle ekstra hjelp når man trenger det.

Ved en hjertestans skal du alltid først ringe 113. Hvert minutt uten hjelp reduserer imidlertid muligheten for gjenopplivning, derfor kan bruk av hjertestarter mens man venter på ambulansen redde liv. Hjertestarteren kan benyttes av hvem som helst, uten trening eller erfaring, da en stemme forteller alt man skal gjøre. Les mer på https://www.norskhjertestarterregister.no/informasjon.

For å føle seg trygg på bruken av hjertestarteren, er det allikevel anbefalt med kursing. Så snart det lar seg gjøre vil det bli arrangert et minikurs på 45 minutter, gratis for alle beboere. Nærmere informasjon kommer. Mange har også mulighet til å delta på praktisk kurs i livredning med bruk av hjertestarter gjennom jobb, vi vil anbefale å benytte seg av dette.

Hjemmesiden og informasjon fra styret

Hjemmesiden, www.lillelangerud.no, inneholder aktuelle bestemmelser og informasjon om Lille langerud Velforening. Styret sender ut informasjonsskriv jevnlig. Du kan abonnere på slike informasjonsskriv på e-post ved å registere deg på hjemmesiden.

Vibbo – beboerportal fra OBOS

LLV vil gå over til OBOS sin beboerportal for digital kommunikasjon. Denne har all funksjonalitet som behøves og er tilfredsstiller kravene til registrering av personopplysninger (GDPR). Beboerportalen finner du her:

https://vibbo.no/lille-langerud-velforening/

Du bruker ditt mobiltelefonnummer til å logge deg på, og vil motta en kode på SMS for å komme inn på tjenesten. Her kan du sjekke at opplysninger om deg stemmer, eventuelt endre disse, og gi samtykke til digital kommunikasjon.

Styret vil også benytte Vibbo til å sende viktige beskjeder til beboerne, derfor er det viktig at alle opplysninger er oppdatert. Dette vil på sikt erstatte vår mail-liste.

Foreløpig er ikke Vibbo noen erstatning for vår vanlige hjemmeside www.lillelangerud.no, men etter hvert som tjenesten utvikler seg vil styret vurdere dette.

Parkering

Det vises til egen sak vedrørende parkering.

Containere

Containere blir utplassert i Langerudsvingen og ved garasjene i uke 18. Benytt anledningen til å bli kvitt oppsamlet skrot. Husk at spesialavfall som elektriske artikler, maling, olje, impregnert tre, bildekk o.l ikke skal kastes her. Har du pusset opp huset, så skal heller ikke containeren benyttes for avfall fra dette. Vi anbefaler Grønmo eller avfallsstasjonen på Ryen for slikt.

Felles dugnad

Det blir ingen felles dugnad i år, men beboerne oppfordres til å rydde rundt sin egen rekke. Oppgaver som rydding av søppel, raking, klipping av busker og hekker kan gjøres uten noe felles opplegg. Vi oppfordrer alle til å gjøre dette i perioden fra 25. april til 3. mai.

Søppel

Søppelhåndteringen i søppelskurene er det mange som er misfornøyde med. Styrets oppfatning er at problemet først og fremst skyldes at Velforeningens avfallsrutiner, som er vedtatt av årsmøtet, ikke følges av enkelte beboere og leietakere hos beboere. Det har også vært tilfeller der eksterne roter i søpla vår, og griser til søppelhus og tilstøtende områder. Styrets syn er at man på sikt, når andre større og viktigere prosjekter er gjennomført, bør vurdere å investere i mer moderne systemer for avfallshåndtering.

Hunder

Styret minner om at det i ordensreglene står at «Hunder skal holdes i bånd».

Julegrantenning

Julegrantenning første søndag i advent har vært en tradisjon i mange år. Ansvaret for arrangementet går på rundgang blant rekkene i Lille Langerud Velforening. Det er utarbeidet en oversikt over hvilke rekker som har ansvaret for arrangementet det enkelte år.

Langerudsvingen 18 sto for arrangementet i 2019. Stafettpinnen går videre til Langerudsvingen 16 i 2020, som må innhente informasjon og materiell fra LSV18, avtale bistand med vaktmester og sende ut informasjon om arrangementet til alle beboerne.

Faste saker til behandling

1. **Regnskapet for 2019**
   - Vedlegg 1

2. **Budsjett 2020, herunder fellesavgiften**
   - Vedlegg 2

3. **Vedlikehold og investeringer**
   - Vedlegg 3

Innkomne saker

4. **Parkering – forslag fra styret**
   - Vedlegg 4

5. **Rehabilitering av trapper – forslag fra styret**
   - Vedlegg 5

6. **Endringer i vedtektene – forslag fra forretningsfører**
   - Vedlegg 6

Andre vedlegg

7. **Beboeroversikt LLV**
   OBOS og styret vedlikeholder en beboeroversikt.
   På bakgrunn av at listen inneholder personsensitive opplysninger legges den ikke ved årsmeldingen. Ved behov for en slik oversikt kan styret kontaktes.

Valg av medlemmer til styret i Lille Langerud Velforening

Styret i Lille Langerud Velforening har fram til og med årsmøtet 2019 bestått av følgende medlemmer:

Leder:	Haakon Smeby	På valg
Medlem:	Jan Petter Riis	Ikke på valg
Medlem:	Geir Wilsberg	Ikke på valg
Medlem:	Torkel Ravndal	Ikke på valg
Medlem	Turid Woll	På valg
Medlem:	Asbjørn Englund	På valg
Varamedlem:	Nina Iren Hoven	På valg

Valgkomiteens innstilling
Valgkomiteens medlemmer ved Tore Myrvold har følgende forslag til styresammensetning for en ny periode f.o.m. mai 2020:

Leder:	Haakon Smeby, velges for 1 år
Medlem:	Nina Iren Hoven, gjenvelges for 2 år
Medlem:	Asbjørn Englund, gjenvelges for 1 år
Medlem:	Helge Hessen, velges for 2 år (Ny)

Forslag til vedtak:
Styret har følgende medlemmer fra 1. mai 2020:

- Haakon Smeby, styreleder, velges for 1 år
- Asbjørn Englund, velges for 1 år
- Nina Iren Hoven, velges for 2 år
- Helge Hessen, velges for 2 år
- Jan Petter Riis, ikke på valg
- Geir Wilsberg, ikke på valg
- Torkel Ravndal, ikke på valg

Valgkomiteen for årsmøtet 2021
Valgkomiteen fram til neste årsmøte i 2021 vil bestå av Tore Myrvold og Turid Woll.

Nåværende styrets kommentar til valgkomiteens innstilling:
Asbjørn Englund er sentral i pågående projekter og ønsker å sluttføre disse. Han stiller seg til rådighet i ett år til, og velges derfor for 1 år, mot normalt 2 år.

Lille Langerud, 15. april 2020

Haakon Smeby (styreleder) (sign)	Asbjørn Englund (sign)	Jan Petter Riis (sign)
Turid Woll (sign)	Torkel Ravndal (sign)	Nina Iren Hoven (sign)
Geir Wilsberg (sign)		

Vedlegg 1

LILLE LANGERUD VELFORENING

Årsmøtet

REGNSKAP 2019

Styret legger med dette fram velforeningens regnskap for 2019

Velforeningens regnskap er delt i tre:

1. Velforeningens ordinære driftsregnskap
2. Velforeningens budsjettregnskap – d.v.s. årets regnskap sammenlignet med årsmøtets vedtatte budsjett
3. Balansen til velforeningen

Disponible midler er økt med ca. 0,326 mill. i løpet av 2019. Dette skyldes i hovedsak årets regnskapsmessige overskudd på ca. 0,667 mill. og frigjøring av tidligere pant på 0,250 mill. i vår bankbeholdning, korrigert for avsetning til nedbetaling av lån og velforeningens utgift til ny garasje i garasjelaget «Vi Fire» i 2020.

Tabell 1: Spesifikasjon av disponible midler pr. 31.12 hele kroner

	31.12.18	31.12.19
Sum fordringer	14 274	199 809
Omløpsmidler	7 348 975	7 080 922
Kortsiktig gjeld	-1 276 257	-1 117 793
Disponible midler i.h.t regnskap	6 086 992	6 162 936
Omløpsmidler bundet i pant for lån	-250 000	0
Disponibelt pr. 31.12	5 836 992	6 162 936

Tabell 2: Endring i disponible midler i løpet av 2019 hele kroner

Disponible midler pr. 01.01.19	5 836 992
Pant i bankbeholdning opphørt	250 000
Nedbetaling lån 2020 – avsatt som kortsiktig gjeld	-342 000
LLV avsetning garasje i «Vi Fire»	-250 000
Årets resultat	667 944
Disponible midler 31.12.19	6 162 936

Som følge av dette samt redusert gjeld er egenkapitalen økt med ca. kr. 0,668 mill. til kr. 5,640 mill.

Velforeningens egenkapital er imidlertid ikke justert for den reelle verdien av utleieboligen og barnehagebyggningen, som av kommunen er taksert til ca. 4 mill., mot en bokført verdi på kr. 0,114 mill. I tillegg ligger det meste av våre verdier i våre boliger, mens vedlikeholdsutgifter og drift av vellet belastes fellesskapet. For å illustrere dette er våre boliger fullforsikret til en samlet forsikringssum på ca. 415 mill.

Vedlegg 1

Velforeningen har pr. 31.12.19 ca. 7,081 mill. i omløpsmidler, og ca. 1,118 mill. i kortsiktig gjeld. Den langsiktige gjelden er på kr. 1,653 mill. i lån hos DNB. Likviditeten er god.

Driftsregnskapet (tabell 3) viser pluss kr. 0,678 mill. i resultat. For å få oversikt over hvordan velforeningen har disponert midler i forhold til årsmøtets vedtatte budsjett, utarbeides også et budsjett-regnskap (tabell 4). Dette regnskap viser et positivt avvik på kr. 0,326 mill. mot et budsjettert merforbruk på 1, 836 mill. Avviket i budsjettregnskapet skyldes i hovedsak fire forhold: Refusjoner fra ett nytt garasjelag for utgifter velforening har hatt i 2018 (0,240 mill.), lave utgifter til ordinært vedlikehold (0,329 mill.), besparelser på takvedlikehold (0,675 mill.) samt at det i 2019 ikke påløpte utgifter til parkeringsprosjektet.

Når det er avvik mellom resultatet av drifts-, og budsjettregnskapene skyldes dette at det siste også belastes med låneavdrag.

Hva angår driftsbudsjettet vil styre påpeke følgende:

Det er i 2019 ført opp 9 nye garasjer for to garasjelag. Velforeningen har påtatt seg ansvaret for anleggsarbeidet og prosjektregnskap. En av garasjene eies av velforeningen. For garasjene innbetales det kr. 250.000-, pr. garasje. I velforeningens regnskap for 2019 er innbetalinger og utgifter nullstilt ved at avvik er ført som fordringer og gjeld i balansen. Endelig regnskap vil først foreligge i 2020 etter diverse nødvendige etterarbeider er utført, bl.a. asfaltering. Eventuelle avvik mellom innbetaling og utgifter vil bli avregnet med garasjelagene og regnskapsført mot balansen i 2020.

Rehabilitering av takene ble gjennomført i 2018/19 til en samlet kostnad på ca. 5,676 mill. Utgiftene ble ca. 10% lavere enn budsjettert, og vi sparte ca. kr. 624 000.

P.g.a. styrets arbeid med takrehabilitering og bygging av to nye garasjeanlegg, har det vært lite kapasitet til andre større vedlikeholds-, og utbyggingsplaner (bl.a. parkeringsplasser). Det har heller ikke oppstått større akutte vedlikeholdsbehov i 2019, med unntak av vannskader i to leiligheter som følge av høstens styrtregn. Disse ble dekket av forsikringsselskapet med over kr. 300.000-. Utgifter til løpende vedlikehold av bygninger, friarealer og maskiner var derfor på et lavt nivå – ca. kr. 307 000, mot et budsjett på ca. 636 000.

Det vises også til noter til regnskapstabellene.

Styret vil samtidig takke medlemmene for punktlighet med innbetaling av fellesavgiften. Pr. 31.12. var det kun en håndfull utestående krav, alle for desember 2019 – og ca. 109.000 i forskuddsbetalinger for 2020.

Vedlegg 1

1. DRIFTSREGNSKAPET

Tabell 3 viser årets driftsinntekter og utgifter i hele kroner og øre.

Tabell 3: Driftsregnskap — hele kroner

	Regnskap 2018	Regnskap 2019	Noter
Renteinntekter	4 393,10	45 333,13	1
Diverse inntekter	400 340,00	644 128,00	2
Innbetalinger vedlikehold	3 725 461,00	3 713 036,00	2
Fellesavgiften	4 255 554,00	4 249 774,00	
SUM INNTEKTER	8 385 748,10	8 652 271, 13	
Vedlikehold av friarealer og bygninger	-456 818,63	-169 291,12	3
Energi utgifter	-67 953,00	-68 736,98	4
Drift og vedlikehold av maskiner	-162 138,33	-68 807,85	5
TV anlegg	-295 210,03	-387 549,43	6
Kommunale avgifter	-332 848,75	-361 381,19	
Forsikringer	-283 464,00	-298 900,00	
Administrative utgifter	-100 184,73	-113 948,30	7
Lønns- og pensjonsutgifter ansatte	-445 883,00	-460 956,00	
Styrehonorarer	-109 000,00	-109 000,00	
Forretningsførsel	-86 000,00	-86 000,00	
Arbeidsgiveravgift	-89 373,00	-91 133,00	
Renteutgifter	-154 057,97	-143 941,84	
Vedlikeholds- og oppgraderingsprogram	-131 125,00	-5 624 681,25	8
SUM UTGIFTER	-2 714 056,44	-7 984 326,96	
Samlet driftsresultat	**5 671 691,66**	**667 944, 17**	

Noter til driftsregnskapet

Note 1: Årsaken til økte renteinntekter skyldes økt bankbeholdning på plasseringskonto.

Note 2: Diverse inntekter omfatter:

257 318	Bydel Østensjøs leie av barnehagelokaler (8702-, mer enn 2018 p.g.a. indeksregulering)
112 156	Utleie av LH8 (ca. 13 000. mindre enn i 2018 p.g.a. skifte av leietager)
13 556	Festeavgifter fra garasjelagene (1356-, mer enn 2018 p.g.a. indeksregulering) + 2000 fra nytt garasjelag
6 698	Vaskeripenger
2 400	Mercantile – leie av tomt til klubbhus
12 000	Eierskiftegebyrer (4 eierskifter a kr. 3000)
240 000	Innbetaling fra ett garasjelag for utgifter velforeningen tidligere har hatt og utgiftsført i tidligere år.
3 713 036	Er innbetalinger fra medlemmene til vedlikehold

Vedlegg 1

Note 3: Det har i 2019 medgått lite utgifter til løpende vedlikehold av bygninger og friarealer i forhold til tidligere år. I 2018 ble det lagt nytt takbelegg på alle søppelbodene, reparert balkonger og drenert friarealer for til sammen ca. 260.000-. Slike utgifter er ikke påløpt i 2019.

De største poster for 2019 er:

27 038	Innredning av vaktmestergarasje
25 776	Leie av containere
21 000	Betaling til LLS II for leie av parkeringsplasser
20 778	Strøsand og pukk
19 066	Utgifter til maling – bl.a. av søppelhusene
13 173	Oppussing – el. arbeider utleiebolig og barnehagen
11 719	Rentokil – avtale om skadedyr bekjempelse
10 000	Egenandeler forsikringssaker
7 267	Diverse oppussing av trapper
13 471	Diverse utgifter

Note 4:

31 633	Lade stasjoner (motor varmere og el-biler)
16 615	Vaskeriet
18 876	Vaktmester lokaler og garasjer

Noe av utgiftene gjelder 2018.

Note 5: De største postene er:

43 018	Service og reparasjoner traktor
22 999	Drivstoff og olje

Note 6 Av regnskapsførte utgifter til TV-anlegget gjelder kr. 77509-, 1.kvartal 2020. Utgiften for 2019 er kr. 310.040.

Note 7: De største utgifter er:

52 419	Drift av husleiesystemet for 2019
11 270	Utgifter til porto, purringer m.m. husleiesystemet 2018
14 500	Juletrær – både for 2018 og 2019
8 750	Revisjon
7 720	Utgifter i forbindelse med årsmøtet
7 338	Drift av internett
7 340	Banktjenester

Note 8: Beløpet gjelder rehabilitering av takene

2. BUDSJETT REGNSKAPET

Gjennom framlegg av et budsjettregnskap utkvitterer styret hvordan de har disponert midler i forhold til budsjettet vedtatt av årsmøtet. Alle beløp er avrundet til hele hundre kroner

Tabell 4 Budsjettregnskap Hele hundre kroner

Budsjettpost	Budsjett for 2019	Regnskap for 2019	Avvik	Noter
Renteinntekter	4 000	45 300	41300	
Diverse inntekter	27 000	274 600	247600	
Fellesavgift (husleien)	4 256 000	4 249 800	-6200	
Husleie barnehagen	256 000	257 300	1300	
Husleie leilighet LH8F	125 000	112 200	-12800	
SUM INNTEKTER	4 668 000	4 939 200	271200	1
TV – anlegget	-310 000	-387 500	-77500	2
Kommunale avgifter	-355 000	-361 400	-6400	2
Forsikringer	-299 000	-298 900	100	2
Administrative utgifter	-103 000	-113 900	-10 900	3
Lønn og pensjon ansatte	-459 000	-461 000	-2 000	
Styrehonorar	-109 000	-109 000	0	
Forretningsførsel	-86 000	-86 000	0	
Arbeidsgiveravgift	-92 000	-91 100	900	
Renteutgifter	-138 000	-143 900	-5900	
Løpende vedlikehold	-636 000	-306 800	329200	4
SUM ORDINÆR UTGIFT	-2 587 000	-2 359 500	227500	
NETTO ORDINÆR DRIFT	2 081 000	2 579 700	498700	
Låneavdrag	-342 000	-342 000	0	
Vedlikeholdsprogram tak og piper	-6 300 000	-5 624 700	675300	5
Parkeringsplasser	-1 000 000	0	1000000	5
Innbetalinger vedlikehold	3 725 000	3 713 000	-12000	6
Innbetalinger nye garasjer	1 250 000	2 250 000	1000000	5
Bygging nye garasje	-1 250 000	- 2 250 000	-1000000	5
SUM RESULTAT	-1 836 000	326 000	2162000	7

Noter:

Mindre «hundre kroners» avvik skyldes at budsjettet vedtas i hele tusen kroner.

Note 1: Avviket på fellesavgiften skyldes primært endringer i utleie av ladestasjoner. Renter er økt som følge av større beholdning på plasseringskontoen. Inntekter fra garasjelaget for velforeningens tidligere utgifter (0,240 mill.) var ikke budsjettert. Avviket i inntekter fra utleie av vår utleiebolig skyldes skifte av leietager.

Note 2: Overskridelsen til TV er «fiktiv» idet beløpet er forskuddsbetaling for 1. kvartal 2020. Reell utgift for 2019 er som budsjettert.

Merutgiften på kommunale avgifter skyldes a) noe høyere gebyrer enn forutsatt og b) krav fra kommunen om ny avtale for renovasjon for barnehagen (vi har varslet Bydel Østensjø om at vi vil avregne denne kostnad med dem f.o.m. 2020).

Note 3: Av merutgiften på kr. 10 900-, skyldes kr. 8000 at juletrær for både 2018 og 2019 er belastet regnskapet, samt større utgifter til kopiering av sakspapirer til årsmøtet.

Note 4: Utgifter til løpende vedlikehold av bygninger, friarealer og maskiner har vært lave i 2019 – jfr. Noter til tabell 3 – Driftsregnskapet.

Note 5: Det var avsatt 6, 3mill. til takprosjektet, men prosjektet ble 675.000-, rimeligere enn forutsatt, 624.000-, når vi tar hensyn til utgifter ført i 2018.

Trappeprosjektet er utsatt, og ingen utgifter påløpte i 2019.

Garasjeprosjektet er nullstilt i budsjettregnskapet, idet prosjektet fremdeles ikke er ferdigstilt (bl.a. asfaltering). Årsaken til økningen på 1 mill. i inntekter fra garasjeeiere og tilsvarende økning i utgifter skyldes at budsjetterte garasjer kun omfattet trekanttomten. I 2019 vedtok garasjelaget «Vi Fire» å gå inn i prosjektet.

Note 6: Det er innbetalt kr. 12 000 mindre til vedlikeholdsfondet i 2018/19 enn budsjettert. Årsaken er at budsjettet for 2019 ble satt opp ut fra leilighets-sammensettingen i 2018, men i 2019 ble to av de minste leiligheter slått sammen til en større. Budsjettet for 2019 var derfor12.000-, for høyt.

Note 7: Budsjettregnskapet viser et avvik på pluss 326.000, mens det formelle drifts-regnskapet (jfr. Tabell 3) viser et positivt avvik på 667.944. Avviket skyldes at budsjettregnskapet tar med 342.000,- i nedbetalinger på lån.

I forhold til budsjettet er avviket på 2,162 mill. (1 mill. utsatte utgifter parkering, 0,499 mill vedr. ordinær drift og 0,663 i besparelser i vedlikeholds-programmet (takene).

3. BALANSEN TIL VELFORENINGEN

Tabell 5: Balanseregnskapet pr. 31.12.19 hele kroner

	Balansen pr. 31.12.2018	Balansen pr. 31.12.2019	Noter
Friarealer	521 173,50	521 173,50	
Barnehage	65 500,00	65 500,00	
Bolig i Lh8	49 000,00	49 000,00	
Garasjer	244 830,00	244 830,00	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	880 503,50	880 503,50	1
Restanser fellesavgift	14 274,00	21 150,00	2
Diverse fordringer	0,00	428 659,00	3
SUM FORDRINGER	14 274,00	449 809,00	
Driftskonto OBOS	0,00	99 018,00	
Driftskonto DNB Nor	6 857 775,41	780 689, 60	
Skattetrekkskonto DNB Nor	86 440.89	86 484, 11	
Plasseringskonto DNB Nor	404 759,18	6 114 730,88	
SUM OMLØPSMIDLER	7 348 975,48	7 080 922,59	4
SUM EIENDELER	8 243 752,98	8 411 235,09	
SUM EGENKAPITAL	4 972 495,98	5 640 440,15	
Lån DNB	1 995 000,00	1 653 000,00	5
SUM LANGSIKTIG GJELD	1 995 000,00	1 653 000,00	
Låneavdrag DNB i 2019/2020	342 000,00	342 000,00	5
Feriepenger faste ansatte	39 257,00	40 485,00	
Diverse gjeld	549 055,00	397 639,94	6
Utestående honorarer	195 000,00	195 000,00	
Forskuttert fellesavgift	118 070,00	109 467,00	2
Skattetrekk	0,00	0,00	7
Arbeidsgiveravgift	32 875,00	33 203,00	7
SUM KORTSIKTIG GJELD	1 276 257,00	1 117 794,94	
SUM GJELD	3 271 257,00	2 770 794,94	
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	8 243 752,98	8 411 235,09	

Noter til balansen:

Note 1: Bokførte verdier for barnehage og utleieleiligheten er ikke endret, men er taksert til ca. 4 mill. Det er dette beløp som benyttes når medlemmenes andel meldes inn til skattemyndighetene.

Vedlegg 1

Note 2: Fremdeles er forskuddsbetalinger av fellesavgiften større enn utestående. Utestående er fellesavgifter for desember 2019.

Note 3: Diverse fordringer på kr. 428 659,- er: 128 659-, i husleie for barnehagen fra Bydel Østensjø for 2. halvår 2019, som skyldes forsinket utsendelse av faktura og 300.000,- i fordringer vedrørende nye garasjeanlegg, inkl. fordring på velforeningen

Note 4: Bankbeholdningen er redusert, men mindre enn budsjettert, som følge av utgifter til takprosjektet.

Det er opprettet en ny driftskonto hos OBOS i forbindelse med at de overtar forretningsførsel for velforeningen fra 2020. Beløpet på konto er forskudd på fellesavgiften for 2020.

Note 5: Lån hos DNB er nedbetalt med kr. 320 000 i 2019. Tilsvarende avdrag i 2020 avsettes som kortsiktig gjeld, mens kr. 1 653 000 føres om langsiktig gjeld.

Note 6: Beløpet på 397 639 er: Innbetalt depositum, kr. 30 000,- fra beboer vedr. påbygging av leilighet, kr. 2 633,- for mye i vedlikeholdsmidler fra beboer og kr. 365 006 vedr. restarbeider garasjeprosjektet.

Note 7: All skatt og arbeidsgiveravgift for 2019 er gjort opp pr. 31.12.99. Avsatt arbeidsgiveravgift som kortsiktig gjeld er på honorarer og feriepenger.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Styret anbefaler at årsmøtet fatter følgende vedtak:

1. Driftsregnskapet for 2019 godkjennes
2. Balanseregnskapet for 2019 godkjennes
3. Budsjettregnskapet for 2019 tas til etterretning

Lille Langerud,
20.01.2020

Haakon Smeby Styrets formann	Asbjørn Englund Styremedlem	Knut Egger Forretningsfører

Vedlegg 2

LILLE LANGERUD VELFORENING

Årsmøtet

BUDSJETT FOR 2020

Styret legger med dette fram forslag til budsjett for velforeningen for 2020. Fellesavgiften ble øket med 3 % f.o.m 2020, og styret foreslår tilsvarende økning f.o.m 2021lik forventet prisstigning.

1. Velforeningens økonomiske situasjon i årene som kommer

Velforeningens disponible midler ved inngangen til 2020 er kr. 6,162 mill. Tabell 1 og 2 nedenfor redegjør for endringene i disponible midler i løpet av 2019.

Tabell 1: Spesifikasjon av disponible midler pr. 31.12.2019 hele kroner

	31.12.18	31.12.19
Sum fordringer	14 274	199 809
Omløpsmidler	7 348 975	7 080 922
Kortsiktig gjeld	-1 276 257	-1 117 793
Disponible midler i.h.t regnskap	6 086 992	6 162 936
Omløpsmidler bundet i pant for lån	-250 000	0
Disponibelt pr. 31.12	5 836 992	6 162 936

Tabell 2: Endring i disponible midler i løpet av 2019 hele kroner

Disponible midler pr. 01.01.19	5 836 992
Pant i bankbeholding avsluttet	250 000
Nedbetaling lån 2020 – avsatt som kortsiktig gjeld	-342 000
Avsatt til ny garasje i garasjelaget «Vi Fire»	-250 000
Årets resultat	667 944
Disponible midler 31.12.19	6 162 936

Basert på disponible midler pr. 31.12.2019 og styrets forslag til budsjett for 2020 i.h.t. tabell 5 i dette saksfremlegg har styret utarbeidet følgende likviditetsbudsjett for perioden 2019 – 2023.

I tillegg til ordinær drift har styret innarbeidet følgende to utgifter:

- 1,8 mill. til oppgradering av parkeringsplasser
- 3,0 mill. til oppgradering av trapper

Tabell 3: Likviditetsbudsjett 2019 – 2023 hele tusen kroner

	2019	2020	2021	2022	2023
Tilgjengelig pr. 31.12.2018	5 436				
Driftsinntekter ordinære	4 939	4 810	4 954	5 102	5 255
Driftsutgifter ordinære	-2 359	-2 730	-2 787	-2 870	-2 956
Netto drift	2 580	2 080	2 167	2 232	2 299
Ekstraordinære innbetalinger vedlikehold	3 713				
Ekstraordinære innbetalinger garasjer	2 250				
Utgifter bygging nye garasjer	-2 250				
Låneavdrag	-342	-342	-342	-342	-342
Tak og piper	-5 624				
Etterarbeid og uforutsette utgifter		-700			
Oppgradering trapper		-2 300			
Oppgradering parkering		-1 800			
Tilgjengelig pr. 31.12.	**5 763**	**2 701**	**4 526**	**6 416**	**8 373**

Merknad 1: Tilgjengelige midler pr. 31.12.18 på 5,836 mill. er redusert med kr. 400 000 til arbeidskapitalbuffer
Merknad 2: Det er innearbeidet 3 % årlig økning i ordinære driftsinntekter og driftsutgifter f.o.m. 2020

Tabellen viser at velforeningen vil ha ca. 8,4 mill. til ytterligere ekstraordinært vedlikehold i perioden.

2. Forslag budsjett for 2020.

Budsjett for 2020 er en videreføring av vedtatt driftsbudsjett for 2019 med følgende hovedtrekk:

- Det er beregnet en generell pris- og lønnsvekst på 3 %, 4-6 % økning på en del poster – jfr. noter
- Fellesavgiften for 2020 er økt med 3 % i.h.t årsmøtets vedtak i 2019
- Det er innarbeidet 1,8 mill. til oppgradering av faste parkeringsplasser med infrastruktur for lading og 3 mill. til oppgradering av trapper på forsiden av husene
- Det avsettes kr. 342.000 i låneavdrag
- Det settes av 700.000 kr som buffer i trappe- og parkeringsprosjektet til uforutsette kostnader og etterarbeid som asfaltering

Budsjettet har følgende månedlige fellesavgift:

Tabell 4: Månedlig fellesavgift ekskl. betaling for parkering hele kroner

Hustype		Antall	Avgift i 2019	Avgift i 2020
A	Ordinære leiligheter – 3 soverom	63	3 296	3 395
B/C	Større leiligheter – 3 soverom	27	3 702	3 813
D	Leiligheter på et plan	1	2 436	2 509
E	Lh2, Lsv 16 – 2 soverom	13	3 048	3 139

Samlet gir dette kr. 4,322 mill. i inntekter fra fellesavgiften. I tillegg kommer kr. 53.000 i inntekter fra utleie av parkeringsplasser.

Enkelte budsjettposter er kommentert etter tabell 5

Tabell 5: Forslag til Driftsbudsjett for 2020 Avrundet til hele tusen kroner

Budsjettpost	Driftsbudsjett for 2019	Driftsregnskap for 2019	Forslag til driftsbudsjett for 2020	Noter
Renteinntekter	4 000	45 000	10 000	1
Diverse inntekter	27 000	275 000	22 000	1
Fellesavgift (husleien)	4 256 000	4 250 000	4 375 000	2
Husleie barnehagen	256 000	257 000	273 000	1
Husleie leilighet LH8F	125 000	112 000	130 000	1
Sum inntekter	**4 668 000**	**4 939 000**	**4 810 000**	1
TV - anlegget	-310 000	-387 000	-319 000	3
Kommunale avgifter	-355 000	-361 000	-371 000	4
Forsikringer	-299 000	-299 000	-333 000	5
Administrative utgifter	-103 000	-114 000	-64 000	6
Lønn og pensjon ansatte	-459 000	-461 000	-468 000	
Styrehonorar	-109 000	-109 000	-162 000	7
Forretningsførsel	-86 000	-86 000	-138 000	6
Arbeidsgiveravgift	-92 000	-91 000	-89 000	
Renteutgifter	-138 000	-144 000	-131 000	9
Bygninger, maskiner og fellesarealer	-636 000	-307 000	-655 000	8
Sum ordinære utgifter	**-2 587 000**	**-2 359 000**	**-2 730 000**	
Netto ordinær drift	**2 081 000**	**2 580 000**	**2 080 000**	
Låneavdrag	-342 000	-342 000	-342 000	9
Fornyelse tak-piper	-6 300 000	-5 625 000	0	
Parkeringsplasser	-1 000 000	0	-1 800 000	10
Reparasjon trapper	0	0	-3 000 000	10
Innbetalinger vedlikehold	3 725 000	3 713 000	0	
Nye garasjer	-1 250 000	-2 250 000	0	11
Innbetalinger nye garasjer	1 250 000	2 250000	0	11
Sum samlet netto drift	**-1 836 000**	**326 000**	**-3 062 000**	12

Alle tall er avrundet til nærmeste hele tusen kroner.

Note 1: Diverse inntekter i 2019 inkluderer kr. 240 000 i en engangsinntekt fra et garasjelag for utgifter velforeningen tidligere har hatt og utgiftsført. Kr. 22 000 omfatter inntekter fra utleie av tomt til fotballklubben Mercantile, vaskeripenger og tomteleie fra tre garasjelag.

Renteinntekter er budsjettert nøkternt i.h.t forslag til vedlikeholdsprogram (note 10)

Bydel Østensjø leier LH10 til barnehage, og leien er justert opp med 2,5 % i.h.t endring i konsumprisindeksen., samt kr. 10000 for avfallshåndtering. Utleie av LH8F (tidligere vaktmesterbolig) føres opp med 130 000,- i.h.t inngått avtale.

Note 2: Fellesavgiften er økt med 3 % f.o.m 2020. Beløpet på 4,375 mill. inkluderer kr. 53 000 i utleie av motorvarmere/EL-bil plasser og forutsetter ingen endringer i 2020.

Vedlegg 2

Note 3: Regnskapet for 2019 inkluderer kr. 77 000,- i forskuddsbetaling for 2020. Budsjettet for 2019 økes med 3%, men p.g.a forskuddsbetalingen har budsjettet en reserve.

Note 4: Bystyret har vedtatt 4,6 % økning i renholdsavgiften.

Note 5: Forsikringspremien er økt med 3,5 % prisstigning pluss økt risikopremie.

Note 6: Regnskapet for 2019 inkluderte kr. 52 000 i betaling for drift av husleiesystemet. Idet vi har tegnet ny forretningsførsel avtale med OBOS inkluderes slike utgifter f.o.m 2020 i posten «forretningsførsel», som er økt med 3 % f.o.m 2. halvår 2020.

Note 7: Styrehonorarer er økt med 3 %. Posten inkluderer også kr.50 000,- i.h.t avtale styret har inngått med tidligere forretningsfører om bistand i 2020.

Note 8: Posten omfatter alt løpende vedlikehold av bygninger, maskiner og fellesarealer. Selv om regnskapet for 2019 kun var på 307 000,- videreføres fjorårets budsjett pluss 3 % prisvekst. Dette er mer på nivå med tidligere års utgifter.

Note 9: Renter og avdrag på lån hos DNB i.h.t opplysninger fra banken.

Note 10: Det vises til egen sak fra styret i forhold til disse to avsetninger.

Note 11: Årsaken til at utgifter og inntekter til nye garasjer er økt med 1 mill. i 2019 i forhold til budsjett, skyldes at garasjelaget «Vi fire» vedtok å delta i garasjeprosjektet.

Note 12: Underskuddet på 3,062 mill. dekkes av innestående midler på bankkonti.

VEDTAK:

1. Styrets forslag til budsjett for 2020 godkjennes
2. Fellesavgiften økes med 3 % for 2021

Lille Langerud 04.03.2020

Haakon Smeby
Styrets leder

Knut Egger
Tidl. forretningsfører

Vedlikehold og investeringer LLV

1 - Velforeningens ansvar

Lille Langerud Velforening (LLV) eier og forvalter store fellesarealer, samt har et ansvar for å opprettholde den ytre standarden på rekkehusene. I henhold til vedtektene skal LLV foreta og bekoste ytre vedlikehold av bygninger, fellesanlegg og utstyr. Vedlikeholdet skal utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevaring og utseende.

2 - Gjennomførte større tiltak i de senere år

- **Drenering** (2009-2014), herunder oppgradering av blant annet røropplegg, kummer og veier
- **Traktor** skiftet ut
- **Ytterveggene** (2016-2017) utbedret fra grunnmur til tak
- **Garasje** (2018) til Lille Langerud Velforenings utstyr oppført
- **Tak** (2019) er skiftet på alle leieligheter og Barnehagen
- **Garasje** (2019) på trekanttomta

4 - Orientering om finansiell situasjon LLV

Med bakgrunn i underlag fra forretningsfører har styret utarbeidet oversikten under som viser forventet finansiell situasjon for LLV frem mot 2023 gitt visse forutsetninger.

	2019	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Tilgjengelig pr. 31.12.2018	5 436				
Driftsinntekter ordinære	4 939	4 810	4 954	5 102	5 255
Driftsutgifter ordinære	-2 359	-2 730	-2 787	-2 870	-2 956
Netto drift	2 580	2 080	2 167	2 232	2 299
Ekstraordinære innbetalinger vedlikehold	3 713				
Ekstraordinære innbetalinger garasjer	2 250				
Utgifter bygging nye garasjer	-2 250				
Låneavdrag	-342	-342	-342	-342	-342
Tak og piper	-5 624				
Etterarbeid og uforutsette utgifter		-700			
Oppgradering trapper		-2 300			
Oppgradering parkering		-1 800			
Tilgjengelig pr. 31.12.	**5 763**	**2 701**	**4 526**	**6 416**	**8 373**

Merknad 1: Tilgjengelige midler pr. 31.12.18 på 5,836 mill. er redusert med kr. 400 000 til arbeidskapitalbuffer
Merknad 2: Det er innearbeidet 3 % årlig økning i ordinære driftsinntekter og driftsutgifter f.o.m. 2020

Det er i tabellen over forutsatt følgende:

1. Husleien indeksreguleres årlig fra og med 2020 i takt med prisstigningen. Det er forutsatt ingen ekstra årlige innbetalinger i perioden 2020 til 2023 i tabellen over
2. Evt. kostnadsøkninger knyttet til eksterne vaktmestertjenester, forretningsførsel ol. er ikke i innarbeidet
3. Parkering – styrets forslag vedtas av årsmøtet
4. Trapper – styrets forslag vedtas av årsmøtet

Gitt forutsetningene innebærer ovennevnte at LLV har 19,3 millioner kroner til nye større vedlikeholds-, utbedrings- og investeringstiltak de neste fem årene.

Ovennevnte er midler til tiltak som besluttes av årsmøtet, basert på innstillinger fra styret, arbeidsgrupper eller beboere.

Styrets vurdering
Styret legger i år frem to saker til beslutning:
1) Oppjustere kostnadsrammen for for parkeringsprosjektet, se vedlegg 4
2) Rehabilitering av trapper, se vedlegg 5

Oversikten over viser at LLV har rom for å gjennomføre både trappeprosjektet og parkeringsprosjektet uten å be om ekstra innbetalinger.

Årsmøtets valg de kommende årene, basert på identfiserte behov, ønsker, prioriteringer og valgte løsninger, er avgjørende for om det er behov for å få tilført ytterligere midler fra beboerne.

Eksempler aktuelle rehabiliterings- og investeringstiltak over tid i LLV
- Avfallshåndtering
- Støyskjermer
- Veier og stikkveier (utbedring og asfaltering)
- Grønne fellesarealer
- Nytt fiber internett
- Nytt utstyr (gressklipper o.l.)

Avfallshåndtering
Våre søppelhus fungerer etter hensikten, men vi plages noe av besøk av folk som roter i søpla og kan spre søppel utover området vårt.

Et alternativ til søppelhusen er nedgravede kontainere som illustrert under:

Styret ser på dette som ett av de prosjekter som bør vurderes i kommende perioder.

Støyskjermer

Flere av støyskjermene lange Enebakkveien er gamle. Det bør sees på en opprutning av disse.
Bymiljøetaten har varselt ombygging av Enebakkveien, og i denne forbindelse kan det være en god mulighet for fornyelse.

Veier og stikkveier

I forbindelse med ny parkeringsordning vil mange av våre kjørbare veier få ny asfalt. Det er imidlertid lenge siden vi har gjort noe med stikkveiene på området. Her kan det være behov for en oppgradering.

Grønne fellesarealer

Våre fellesarealer kan ha behov for en gjennomgang og utrbeidelse av en ny grøntplan og lekeareal.

Nytt fiber internett

LLV bør se på en ny fiberløsning for bebeoerne og en modell der man kan velge mer fritt hva man vil abonnere på.

Vedlegg 4

Elbillading og Parkering

På årsmøtet i 2019 presenterte en arbeidsgruppe et samlet forslag til parkeringsløsning i velforeningen. Løsningen innebærer at alle får tildelt en fast parkeringsplass, at velforeningen etablerer infrastruktur for elbillading, men at den enkelte bekoster sin egen ladeboks. Planen ble vedtatt i sin helhet med følgende vedtak;

Arbeidsgruppas forslag, hvor alle husstander tildeles en fast plass med lademulighet, vedtas. Styret må utarbeide nærmere regler for bruk av plassene.

Styret har etter dette innhentet tilbud fra flere leverandører for etablering av infrastrukturen. Smart Elektro er valgt utfra at de presenterte den beste løsningen. Smart elektro fremstår også som profesjonelle, de var best på pris og vi har også god erfaring med dem fra tidligere arbeid.

Videre vil vi inngå avtale med Fortum Drive & Charge for å håndtere fakturering av selve ladeløsningen.

Det ble i årsmøte 2019 presentert en kostnad på ca 1 mill Nkr for utbygging av infrastruktur. Dette viste seg å være under den reelle kostnaden som ligger på ca 1,7 mill Nkr.

Dette skyldes hovedsakelig:

- At kostnad i forbindelse med å uttrekk av kabler/kapasitet fra trafo stasjoner, ikke var med i kalkyle vist under årsmøte i 2019
- At vi ønsker at gravearbeid utføres av Smart Elektros underleverandør
- At det viste seg som urealistisk å gjennomføre en gradvis utbygging, noe som heller ikke anbefales.

Det er viktig å presisere at Velforeningens økonomi tillater å øke kostnadsrammen uten ekstra innbetaling fra beboerne.

Utbyggingen det nå legges opp til vil legge ferdig infrastruktur til 100 ladepunkter. Dette gir et bedre kostnadsbilde og gjør også at vi får mer i støtte fra Oslo Kommune ved å ta alle plassene samtidig.

Planen innebærer at det blir bygget ut for elbillading på alle feltene utenom B, L, M, K og deler av I (1-84). Det vil si at det ikke blir ladebokser på de feltene som er skravert.

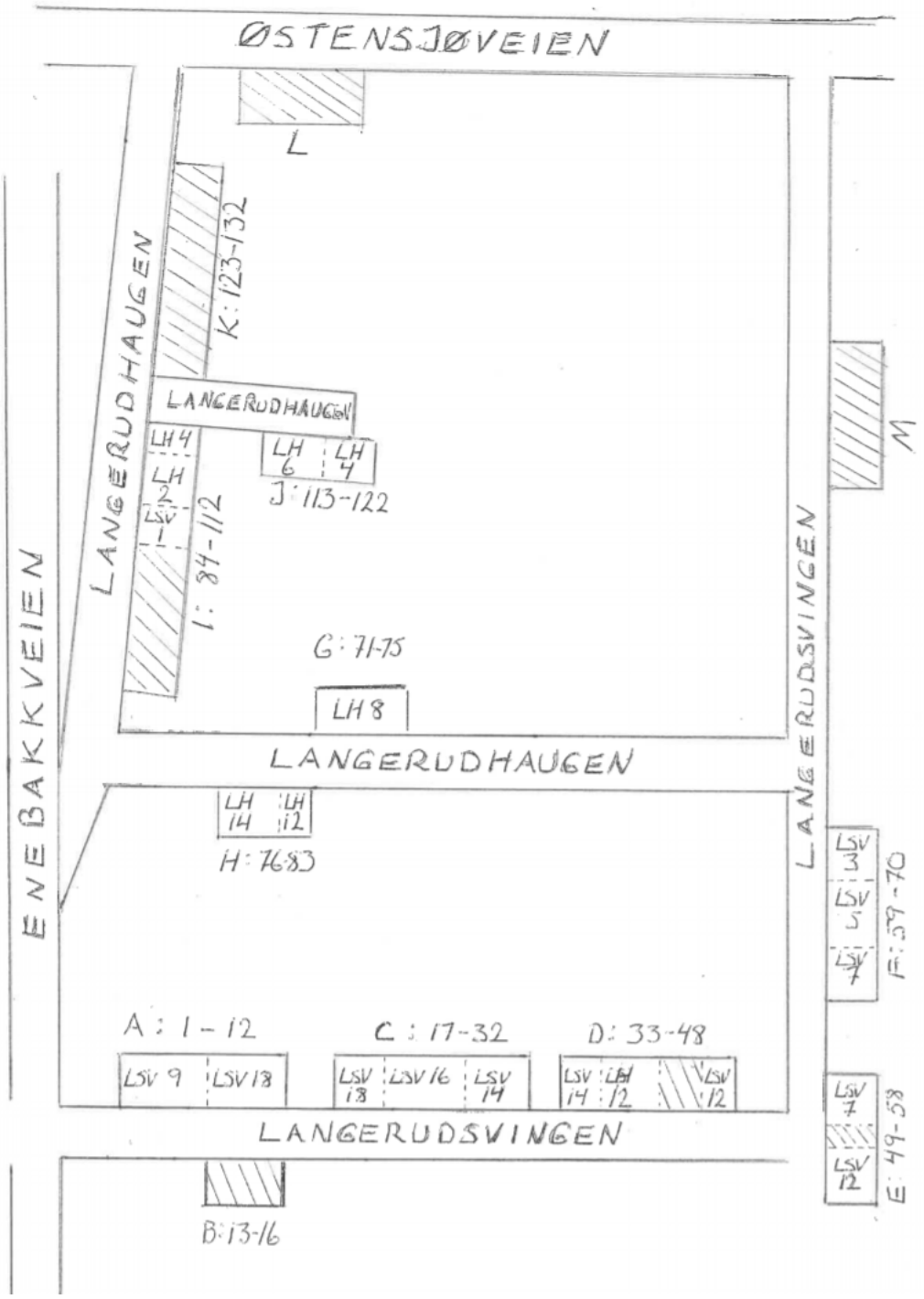
Løsningen innebærer at hver beboer blir eier av sin egen ladeboks, som bestilles via Smart Elektro. Det er fullt mulig å bestille ladeboks, men ikke ta den i bruk med engang. Det er også mulig å ikke bestille ladeboks nå, og heller bestille det når behovet melder seg senere. Prisen for boksen vil da ventelig bli noe høyere enn dersom man bestiller denne med en gang.

Dersom ladeboks bestilles når installasjonen skal skje i 2020, vil kostnaden for beboer være: 18500 kr.

Det vil være mulig å bestille en overgang fra ladeboksen som kan brukes sammen med en motorvarmer. Overgangen vil koste 2099 kr.

Beboer vil hver måned motta en faktura som viser forbruk. Det vil være en fast kostnad på 59 kroner pr beboer. Der vil også være en kostnad for årlig vedlikehold/service av anlegg.

Vedlegg 4



Forslag til vedtak:

Det etableres parkeringsløsning med ladeinfrastruktur i tråd med vedtaket i 2019, men med oppjustert kostnadsramme.

Vedlegg 5

Rehabilitering av trapper

Tidligere har det vært utredet muligheten for å skifte ut alle trappene, men kostnaden med dette har vært så høy at det er blitt forkastet. Fjorårets årsmøte vedtok derfor at styret skulle jobbe videre med en plan for utbedring av trappene.

Vaktmester har utarbeidet en fremgangsmåte hvor de enkelte beboerne selv har kunnet gjøre en innsats for å oppgradere sin egen trapp ved egeninnsats. Mange har gjort dette selv med godt resultat, men styret anser at det ikke er realistisk at dette er noe alle er i stand til, eller ønsker å gjøre. Det er dessuten stor forskjell på hvilken forfatning trappene er i, og følgelig vil resultatet måtte variere.

En arbeidsgruppe i styret har derfor sett på muligheten for å rehabilitere trappene slik de står. Det vil i praksis si:

- Fliser fjernes
- Betongskader, inkludert synlig og rusten armering utbedres.
- Overflaten slipes og gjøres vanntett
- Det legges et sklisikkert polyuretanbelegg på toppen.
- Smijernsrekkverk pusses og males.
- Der det er nødvendig vil det lages nye fundamenter, løse trinn festes o.l.

Noen få trapper er vurdert å være i så dårlig forfatning at det mest rasjonelle vil være å rive og bygge nye, og remontere det opprinnelige rekkverket. Enheter som har nyere elementtrapper (6stk) vil få tilbud om å få bygget ny trapp som er lik de opprinnelige trappene. Målet er at etter endt rehabilitering vil samtlige trapper fremstå tilnærmet slik de så ut da rekkene var nye. Langerudsvingen 14 vil etter eget ønske beholde skiferhellene de har og vil dermed få utført noe mindre omfattende arbeid.

Styret har innhentet tilbud fra fire entreprenører, hvorav tre er gått til videre samtaler. Alle fremstår som svært kompetente og har gitt grundige tilbud. Styret har på bakgrunn av dette valgt å inngå samarbeid med Multirehab AS innenfor en kostnadsramme på 2,3 mil. med det forbehold at planen vedtas av årsmøtet.

Det er viktig å presisere at Velforeningens økonomi tillater å gjennomføre prosjektet uten ekstra innbetaling fra beboerne.

Oppstart er planlagt å skje i mai, med gjennomføring i løpet av 2020.

Forslag til vedtak:

Rehabilitering av trappene som beskrevet skal gjennomføres i løpet av 2020.

Vedlegg 6

Lille Langerud Velforening v/

Styret

FORSLAG TIL VEDTEKTSENDRING: TILLEGG TIL §8 (VEDLIKEHOLD) OG NY PARAGRAF (FORSIKRING).

Av vedtektenes § 8 (vedlikehold) framgår det hvilke plikter det enkelte medlem og velforeningen har for vedlikehold.

For å sikre sitt ansvar har velforeningen tegnet en felles forsikring for alle bygninger og fellesareal.

1.Vedlikehold

I forbindelse med en del fuktproblemer i kjellere for noen år siden fikk styret advokatfirmaet Grette til å vurdere velforeningens ansvar. Deres vurdering var at velforeningens ansvar er avgrenset til at kjellere er bygget som råkjellere. Selv om det etter denne tid er lagt full ny drenering på området, dukker det fra tid til annen opp spørsmål om fukt i kjellere. Idet velforeningen ikke har noen myndighet i forhold til hvordan medlemmene tar i bruk kjellere (isolering, etablering av bad m.m.) bør velforeningens begrensede ansvar framgå av vedtektene.

Det presiseres imidlertid at vår forsikring allikevel kan dekke innvendig skader i kjellere, eksempelvis vannskader p.g.a store nedbørsmengder, tilbakeslag fra dreneringsrør, tette utvendige drensrør o.l.

Flere medlemmer har også senket gulvet i kjellere, noe som bl.a. kan medføre problemer i forhold til at grunnvann kan gi skader i kjellerene. Det presiseres at skader/vedlikehold som følger av slik senkning er det enkelte medlems ansvar. Styret mener det er mest ryddig at dette fremgår av vedtektene.

Velforeningens vedtatte prosedyre for påbygg presiserer forutsetningene for at velforeningen overtar ansvaret for framtidig ytre vedlikehold av påbygget. Dette bør fremgå av vedtektene.

2.Forsikring

Velforeningen har ansvaret for å tegne en felles forsikring for våre bygninger, fellesarealer m.m.

Denne forsikring dekker våre felles bygninger, boliger med veggfast utstyr, alle bodene og felles-arealer. I tillegg ansvarsforsikring for styret, personforsikring for vaktmester og kjøretøyforsikring av traktor. Retningslinjer for hvordan medlemmene skal forholde seg ved skader finnes på vår nettside.

En så viktig forpliktelse for velforeningen bør vedtektsfestes.

3. Forslag til vedtektsendringer

§8 (nytt fjerde ledd):

Vedlegg 6

«For at velforeningen skal overta vedlikeholdsansvar for påbygg skal slike bygg være utført av godkjente håndverkere med ansvarsrett, og styret skal ha mottatt rapport over utført arbeid»

§8 (nytt femte ledd):

«Velforeningen har ikke ansvar for skader og vedlikehold som følge av at et medlem har foretatt senkning av kjellergulv»

§8 (nytt siste ledd):

«Velforeningens ansvar vedrørende kjellere er knyttet til det ytre vedlikeholdet. Vedlikeholdsplikten begrenser seg til vedlikehold som er nødvendig for at kjelleren brukes som råkjeller. Skader på oppgraderinger av kjellere er ikke omfattet av sameiets ansvar. Slike skader kan imidlertid i noen utstrekning gi forsikringsdekning av sameiets felles forsikring.»

§9 (Ny paragraf vedrørende forsikring):

«Velforeningen har ansvar for å tegne en felles forsikring av hele bygningsmassen (inkl. boder) og fellesarealer.

Når et medlem mener at en forsikringsmessig skade har oppstått, skal medlemmene melde skaden til forsikringsselskapet i.h.t rutine utarbeidet av styret. Medlemmet skal samtidig underrette styret.

Medlemmene har et selvstendig ansvar for å tegne egne innbo- og løsøreforsikringer.»

Forslaget medfører at nåværende §§9 og 10 endres til §§10 og 11

Knut Egger og styret

Sign.

04.03.2020

Forslag til vedtak:
Endringene i vedtektene vedtas.