

Innkalling til generalforsamling

Langleiken Huseierforening

Tid: Tirsdag 16. april 2024, kl. 18

Sted: Bryn skole, Bryn skolevei 7

Dagsorden

1. Åpning av møtet
2. Valg av tellekorps
3. Opptelling av stemmeberettigede og godkjenning av fullmakter
4. Valg av møteleder og protokollunderskriver
5. Godkjenning av innkalling og dagsorden
6. Godkjenning av årsberetning
7. Godkjenning av årsregnskap 2023 og budsjett 2024
8. Revisors kommentarer til årsregnskapet
9. Valg av 3 nye styremedlemmer
Forslag:
 1. Tor Henry Viker - *Erstatter Rolf Pedersen*
 2. Kim Nøglegaard - *Erstatter Ole Jørgen Aalborg*
 3. Inger Johanne Larsen - *Erstatter Per Erik Larsen*
10. Valg av revisor for 2024
11. Saker til avstemning
 - SAK 1: Endring av vedtektene som omtaler husfarge.
 - SAK 2: Endring fra 2 til 4 innbetalinger i året
12. Saker til informasjon og diskusjon

8. april, 2024

For styret,
Rolf Pedersen

Vedlegg

1. Årsberetning 2023
2. Årsregnskap 2023 og budsjett 2024 med kommentarer
3. Revisors kommentarer til årsregnskap
4. Saker til avstemning
5. Saker til informasjon og diskusjon
6. Fullmaktsskjema

Årsberetning Langleiken Huseierforening

April 2023 – April 2024

Styret har bestått av:

Navn	Husgr.	Husnr.	Rolle	Periode
Rolf Pedersen	1	20	Styreleder	2
Eirik Solaas	2	26	Styremedlem	1
Bente Devik	3	38	Styremedlem	1
Ole Jørgen Aalborg	4	46	Sekretær	2
Margaret Tyszczuk Østby	5	17	Kasserer	1
Per Erik Larsen	6	29	Styremedlem	2

Det har i perioden blitt avholdt 6 styremøter.

Saker det har vært jobbet med

Snørydding

Vinterens snørydding har vært utført av samme firma som forrige vinter, Anleggsgartnerkompaniet v/Thomas Feragen

<http://www.anleggsgartnerkompaniet.no/>, epost thfer@online.no, telefon: 90062487

Stort sett har vi vært fornøyd, men noe bred snøfelt blir igjen foran garasjeporter, samt noe manglende rydding foran postkassene. Noen ganger har de unnlatt å rydde/strø foran Langleiken 18-20, med begrunnelse at det er for trangt pga. hekken på motsatt side.

Vi har ikke fått en ordentlig kontrakt på plass, men har fått skriftlig (på epost) bekreftelse på at prisen for 2023-2024 sesongen blir samme som forrige sesong.

Tekst om husfarger i vedtektene

I forbindelse med diskusjon om materiale og farge på hustak på generalforsamlingen i 2022, så fant styret at vedtektene hadde en noe uklar formulering på dette. Styret har derfor hatt dette opp til diskusjon, samt funnet fram til dokumentasjon som viste den opprinnelige intensjonen bak teksten i vedtektene. Styret foreslår derfor en endring i vedtektene som gjør det mer klart. Dette tas opp til avstemning på generalforsamlingen.

Beholder for glass/metall

Bærum kommune innfører beholdere for glass og metall. Tor Viker har på vegne av huseierforeningen vært i kontakt med kommunen, og vi venter nå at det blir utplassert 2 stk. 660L beholdere til oss ila. våren 2024.

Dokumentarkiv

Styret 2022-2023 bestemte at vi skulle opprette et digitalt arkiv der vi kan samle dokumenter av historisk og praktisk verdi. Vi startet med å ta det vi hadde av fysiske dokumenter og vurdere hva vi skulle beholde og det vi skulle kaste. Det vi beholdt skulle så scannes og utgjøre starten på dette arkivet.

Papirdokumentene vi hadde tilgjengelig er nå scannet, og organisert i et arkiv som kan lagres på

innkjøpte minnepenner. Det gjenstår fremdeles en del jobb på å lagre nyere dokumenter i arkivet, som i de siste årene stort sett har blitt distribuert via epost, samt lage noen rutiner på hva som bør tas vare på framover.

Rolf Pedersen er villig til å jobbe videre med dette inntil arkivet er mer komplett.

Økonomi

Rundt nyttår hadde vi svært lite igjen på konto, og vi hadde et styremøte 2. januar for å forsikre oss om at vi hadde nok midler til drift fram til neste fellesinnbetaling på våren. Vi fant ut at det skulle holde, men det er ikke en god situasjon, og vi ser at vi bør gjøre noe for å bygge opp en viss buffer igjen, etter flere år med negative resultater og en spesielt kraftig økning i utgifter i 2023.

Dette vil bli adressert på generalforsamlingen i forbindelse med forslag til budsjett 2024.

Dugnad

Dugnad i 2023 ble gjennomført onsdag 3. mai.

8. april, 2024

For styret,
Rolf Pedersen

LANGLEIKEN HUSEIERFORENING

REGNSKAP 2023 OG BUDSJETT 2024

(Regnskap for 2022 er satt inn for å gi sammenligning)

	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Regnskap 2023	Avvik	Komm. regnsk.	Budsjett 2024	Komm. budsj.
INNETEKTER							
Årsavgift	279,500	312,000	305,500	-6,500	1	351,000	13
Renter foreningskonto							
Renter plasseringskonto	4		126	126			
Sum inntekter	279,504	312,000	305,626	-6,374		351,000	
UTGIFTER							
Telenor TV/Bredbånd	164,134	165,000	271,637	-106,637	2	203,700	14
Måking, strøing	70,621	74,060	81,214	-7,154	3	81,214	15
Vedlikehold grøntareal	30,000	31,740	30,000	1,740	4	32,000	16
Fortum gasasje strøm felles	4,087	5,500	11,354	-5,854	5	8,150	17
Bærum Kommune veilys		25,000	25,794	-794	6	14,000	18
Dugnad containerleie	3,351	3,500		3,500	7		
Dugnad drikke		500		500	8	500	19
Forsikring IF	3,214	3,300	3,376	-76	9	3,550	20
Utgift generalforsamling	158	200		200	10	400	21
Kontorrekvisita	398						
Diverse utgifter	9,745	3,000	1,408	1,593	11	3,000	22
Sum utgifter	285,708	311,800	424,782	-112,982		346,514	
Resultat	-6,204	200	-119,157	-119,357	12	4,486	23

Fortum Gasasjestrøm utregning

Faktura fra Fortum	Ut av konto	Inn på konto
	45779.24	
Inkasso ubetalt Fortum faktura	6780.62	
Tilbakebetaling dobbelt betalt faktura		9749.74
Innbetaling Elbilforbruk		31,456.33
Felles Gasasjesrøm	11,354	

RESULTAT

Saldo bankkonto 01.01.2023	124,293.32
Årets resultat	-119,156.60
Saldo bankkonto 31.12.2023	5,137

SALDO KONTOER 01.01.2023

Saldo Foreningskonto DnB	123,728.36	Konto 1627.30.49618
Saldo Plasseringskonto DnB	565	Konto 1503.38.29288
Saldo sum kontoinnskudd DnB	124,293	

SALDO KONTOER 31.12.2023

Saldo Foreningskonto DnB	1,865.13	Konto 1627.30.49618
Saldo Plasseringskonto DnB	3,271.59	Konto 1503.38.29288
Saldo sum kontoinnskudd DnB	5,137	

LANGLEIKEN HUSEIERFORENING

KOMMENTARER TIL REGNSKAP 2023

<u>Nr</u>	<u>Kommentar</u>
1	Årsavgift Det ble innbetalt 5.500 kr ekstra fra manglende innbetalinger i 2022 Det mangler innbetalinger for tilsammen 12.000 kr fra 2023 (og 1.000 k.r fra 2022)
2	Telenor TV/Bredbånd Faktura for perioden 01.2024-06.2024 på 94.515,25 kr ble betalt i Desember2023 Uten denne innbetalingen ville avviket for 2023 vært på -12 122kr
3	Måking, strøing Prisen økte med 10.593 kr fra 2022, og ble 7.154 kr høyere enn budsjettert
4	Vedlikehold grøntareal Betalt som tidligere avtalt
5	Hafslund garasje strøm felles Faktura på 3.163,44 kr som skulle vært betalt i 2022 ble betalt i 2023. Uten denne innbetalingen ville avviket for 2023 vært på -2.691kr
6	Bærum Kommune veilys Det ble budsjettert med og innbetalt for både 2022 og 2023. Utgiftene ble 794 kr høyere enn budsjettert
7	Dugnad containerleie Containerleie ble avlyst
8	Dugnad drikke Det ble ikke kjøpt drikke til dugnaden
9	Forsikring IF Utgiftene ble 76 kr høyere enn budsjettert pga prisendring fra selskapet
10	Utgift generalforsamling Styret spanderte
11	Diverse utgifter 108,50 kr til bankkostnader, 900 kr for bårebukett, og 399 kr til Egil Dahl for reparasjon.
12	Resultat Av avviket på -119.357 kr, står fremskyndet Telenor-faktura, forsinket Fortum-betaling og manglende beboer-innbetaling for tilsammen 104.179 kr. Resten, 15.178 kr , kommer av normale kostnader i overkant av det som var budsjettert (Telenor, snørydding/strøing, garasjestrøm) Hvis vi trekker -104.179 fra resultatet på -119.157 kr, kan man si at vi har et mer reelt driftsresultat på -14.978 kr .

KOMMENTARER TIL BUDSJETT 2024

<u>Nr</u>	<u>Kommentar</u>
13	Årsavgift Styret foreslår å øke innbetaling fra beboere fra dagens 12.000 kr til 14.000 kr per år, gjeldende fra 2. halvår 2024. Mao. 6.000 for første halvår og 7.000 kroner for andre halvår. Sammen med antatt utestående 13.000 kr vil det gi et bidrag på 351.000 kr i 2024 Huseierforeningen har hatt negative resultater i flere år og hadde ved årsskiftet 2023/2024 kun 5.137 kr. på konto Hvis vi ikke gjør noe, så vil vi gå på et nytt underskudd på ca. -21.514 i 2024, noe vi ikke har dekning for. Budsjetterte utgifter i 2024 utgjør $346.514/26 = 13.327$ kr. per husstand, og vil normalt stige også i 2025.
14	Telenor TV/Bredbånd Budsjettet settes til 203.700 kr basert på siste priser fra Telenor
15	Måking Budsjettet settes til 81.214 kr basert på samtale/avtale med selskapet om samme pris som 2022/2023 sesongen
16	Vedlikehold grøntareal Styret godkjente 32.000 kr pr. år
17	Hafslund garasje strøm felles Budjettet settes til 8.150 kr basert på kostnader i 2023
18	Bærum Kommune veilys Budsjettet økes til 14.000 kr basert på økte priser fra BK i 2023
19	Dugnad drikke Budsjettert 500 kr for 2024.
20	Forsikring IF Budsjettet økes med 76 kr basert på økte priser fra IF
21	Utgift generalforsamling Styret foreslår 400 kr
22	Diverse utgifter Styret foreslår 3.000 kr
23	Resultat Det budsjetteres med positivt resultat på 4.486 kr

Revisjonsberetning for Langleiken huseierforening for regnskapsåret 2023

Etter forespørsel fra styret har undertegnede foretatt revisjon av regnskapet for kalenderåret 2023.

Bilagene er kontrollert, og bank er avstemt. Regnskapet er oversiktlig og ryddig utført og viser et riktig bilde av foreningens forbruk og økonomi.

Regnskapet anbefales godkjent som det endelige regnskap for 2023.

Kommentarer:

Ved gjennomgang av regnskapet viser det seg at to husstander ikke har betalt årsavgiften for 2023.

Det er også betalt en faktura på kr. 94.515,25,- til Telenor i desember 2023 som gjelder første halvåret i 2024, slik at det reelle negative resultatet er mye lavere enn det regnskapet viser. Dette har ingen betydning for økonomien til huseierforeningen, men gir et reelt bilde av huseierforeningens årlige pengeflyt.

Resultatregnskapet viser også at det er lite penger på foreningens konto på slutten av året. Jeg anbefaler at styret jobber for å bygge opp en buffer som kan brukes ved uforutsatte kostander, og setter opp budsjetter som ikke styrer mot underskudd hvert år.

Etter installering av elbil-systemer i garasjene er p.t. fem enheter som benytter seg av ladding i garasjene. Dette fordrer et separat regnskap med oversikt over innbetalinger for strømbruk fra de fem enhetene, siden huseierforeningen har to felles strømmåler for alle garasjene og det er huseierforeningen som betaler strømfakturaer samlet. Per i dag føres regnskapet av to forskjellige personer, en som fører regnskap over strømforbruket av de fem enhetene med el-biler, og en som fører resten av regnskapet. Dette innebærer at to forskjellige personer betaler fakturaer og har tilgang til konto. Dette krever veldig god og tett dialog mellom de to som fører regnskapet for å til enhver tid ha god og reell oversikt over økonomien. Dette vil aktualisere seg ytterligere i fremtiden når mest sannsynlig antallet el-bileiere vil øke blant beboerne. Jeg anbefaler derfor at styret bestreber seg på, så langt det er mulig, å ha kun en kasserer som fører hele regnskapet, og som har tilgang til konti i tillegg til styrets leder.

Langleiken, 7. april 2024

Iuliana Pedersen



Saker til avstemning

SAK 1: Endring av vedtekter vedrørende husfarger

Bakgrunn

Styret har sett at dagens vedtekter har en uklar formulering om hvilke regler som gjelder for farge på husene.

I vedtektene under "Begrensninger i huseiers fysiske råderett", 3. paragraf, står det:

"Skifte av husfarge anses som større endring og må enstemmig godkjennes av den enkelte husrekkes eiere. Styret informeres skriftlig om vedtaket, som deretter må godkjennes på generalforsamlingen/ekstraordinær generalforsamling ved 2/3 flertall. Alle husrekker må ha samme veggfarge. Gjerder skal ha samme farge som husrekken."

På den ene siden kunne dette først fremstå som om det var opp til den enkelte husrekke å avgjøre fargevalg, gitt at generalforsamlingen godkjente dette med 2/3 flertall. På den andre siden står det etterpå at alle husrekker må ha samme veggfarge.

Vi fant heldigvis et notat og et referat fra generalforsamlingen i 2007, da akkurat denne teksten ble lagt inn i vedtektene, som klargjorde intensjonen bak teksten. I notatet ble det lagt fram 3 alternativer for avstemning på generalforsamlingen. Kort oppsummert:

Alt. 1) Hver husrekke kan bestemme husfarge selv med 3/4 flertall + 2/3 flertall godkjenning i generalforsamling. Max 2 farger for hele feltet.

Alt. 2) Slik det står i vedtektene i dag. Dette er det eneste alternativet der de står at alle husrekker skal ha samme farge.

Alt. 3) Samme som alt. 1), men det skal være enstemmighet i husrekka som ønsker å skifte.

I referatet fra generalforsamlingen i 2007 står det at alternativ 2 ble valgt, og det fremkommer klart at dette betyr at det skal kun være en husfarge for hele feltet. **"Det ble stemt over om man skal tillate to forskjellige husfarger på feltet eller ikke. Alternativ 2 fikk flest stemmer."**

Da gir det ikke noen mening med formuleringen **"...og må enstemmig godkjennes av den enkelte husrekkes eiere"** i den første setningen, som ser mer ut som en uheldig kopi fra alternativ 3, der samme formulering finnes.

Forslag til avstemning

3. paragraf under overskriften "Begrensninger i huseiers fysiske råderett" endres til

"Skifte av husfarge anses som en større endring og må godkjennes på generalforsamlingen/ekstraordinær generalforsamling ved 2/3 flertall. Alle husrekker må ha **tilnærmet samme veggfarge. Gjerder skal ha samme farge som husrekken."**

Merk at ordet "tilnærmet" er lagt til her, siden vi allerede har litt forskjellige brunfarger på rekkene.

Avstemning: JA/NEI. Endring krever at minst 2/3 av stemmene er JA.

Saker til avstemning

SAK 2: Endring fra 2 til 4 innbetalinger i året

Bakgrunn

Det foreligger et forslag om å endre fra 2 til 4 innbetalinger i året, for å få en mer jevn belastning i stedet for 2 store innbetalinger.

Forslag til avstemning

Vi endrer fra 2 halvårslige innbetalinger til 4 kvartalsvise innbetalinger. Om ikke annet blir formidlet skal innbetalingene gjøres innen utgangen av januar, april, juli og oktober.

Avstemning: JA/NEI. Endring krever at mer enn 1/2 av stemmene er JA.

Saker til informasjon og diskusjon

Tak

Det var ikke mange nok som meldte seg på etter diskusjonen vi hadde på forrige generalforsamling til at dette ble ansett som noe styret burde ta mer tak i på nåværende tidspunkt.

Jubileum 50 år

3. september 1974 ble det første (dokumenterte) styremøtet i Langleiken Huseierforening avholdt.

I vårt nyopprettede arkiv, kan man også se dokumentert at det ble avhold både 10-års og 20-års jubileumsfest i hhv. 1984 og 1994.

Er det noen som ønsker noe sosial markering av 50-års jubileet? Om ikke annet som en mulighet for å bli bedre kjent med sine naboer?

Dugnad

Dugnad i 2024 er planlagt lagt til tirsdag 7. mai, kl. 18.

Send innspill til hva som bør utføres i år til styret.

Annet

Mulighet for beboere å ta opp tema.

FULLMAKT

Jeg,

(navn) _____ i Langleiken _____

gir med dette

(navn) _____

**fullmakt til å stemme på mine vegne på kommende
generalforsamlingen i Langleiken Huseierforening**

Dato: _____

Signatur: _____