**INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2012**

Ordinært sameiermøte i Sameiet Langaardløkken, avholdes onsdag 25. april 2012,

kl. 19.00 på Berle Skole, Professor Dahls gate 30, Oslo.

**1. KONSTITUERING**

1. Valg av møteleder
2. Opptak av navnefortegnelse
3. Valg av referent og en sameier til å underskrive protokollen
4. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

**2. STYRETS ARBEID 2011**

**3. REGNSKAP 2011**

4. BUDSJETT 2012

**5. GODTGJØRELSER**

1. Styret
2. Revisor

**6. INNKOMNE FORSLAG**

 A) Montering av radiatormålere

**7. VALG AV TILLITSVALGTE**

1. Valg av styreleder for 2 år
2. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
3. Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

**8. BEBOERMØTE**

 Eventuelt

Oslo, 20 mars 2012

Styret i Sameiet Langaardløkken

Andreas Norem /s/ Tom S. Martinsen /s/ Gerd Moe /s/

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Leder Andreas Norem Briskebyvn. 84 B

Nestleder Tom S. Martinsen Briskebyvn. 86 A

Styremedlem Gerd Moe Briskebyvn. 84 B

Varamedlemmer

Varamedlem Jørgen Wærhaug Løvenskioldsgt. 22 B

Varamedlem Magnus Aanestad Løvenskioldsgt. 20 A

Valgkomité

Valgkomité Toril Setsaas Løvenskioldsgt. 22A

Valgkomité Kirsten Varslot Løvenskioldsgt. 20B

**2. Styrets arbeid 2011**

I perioden 2011-2012 har det vært avholdt 7 styremøter. Mange saker har vært drøftet og løst uten styremøte via mail og telefon. Styret har også foretatt en rekke befaringer på fellesområdene. Det har blitt sendt ut et rundskriv.

Styret har jobbet med følgende saker

1. *Fyringsanlegget* : det har vært en del driftsstans og behov for assistanse. Styret mener det vil være best å foreta en oppgradering av anlegget når fjernvarme kan bli et alternativ. Hafslund fjernvarme har opplyst at dette tidligst kan bli aktuelt i 2013. Styret har fått gjennomført en enøkanalyse som viser at Sameiet har betydelig overforbruk av energi sammenlignet med tilsvarende sameier og at en rekke sparetiltak kan gjennomføres for å få ned kostnaden på energiforbruket.
2. *Tak i Løvenskioldsgate* 20: taket har blitt reparert, men det er fortsatt reklamasjon på enkelte lekkasjepunkter.
3. *Taklekkasjer:* det er oppdaget taklekkasjer i Løvenskioldsgate 22 med større skader i tak og veggkonstruksjon i en av toppleilighetene. Denne reparasjonen er ikke dekket av forsikringen. Det er også vært taklekkasjer i Briskebyveien 86 og disse er tettet.
4. *Blikkenslagerarbeid:* Styret har fått reparert en rekke nedløpsrør mellom balkonger, en takrenne og et utløpsrør.
5. *Vaktmesterleiligheten:* det har vært store vannskader i krypkjelleren under leiligheten. Leiligheten har derfor vært ubeboelig i 3 måneder ettersom hele gulvet måtte brytes opp for å få tilgang til rørene. Leieboerne har vært meget fleksible og godtok erstatningsleilighet. Sameiets kostnader har vært ca 270 000, men man antar at forsikringsselskapet vil betale tilbake ca 190 000. Leiligheten leies ut i dag til de samme leietakerne til kr 12 000 pr måned, eksklusiv strøm
6. *Rehabilitering og reparasjon av utetrapper*: Styret har fått rehabilitert 7 trapper. Trappevedlikeholdet vil fortsette så fort økonomien tillater det.
7. *Reparasjon av gjerder og porter*: det gamle gjerdet ved søppelskuret er revet og nytt gjerde er satt opp. En ny port er blitt satt inn, alle gamle porter er reparerte og hele gjerdet rundt Sameiets eiendom er reparert. I ettertid er gjerdet blitt nedkjørt på to steder, men på bare ett av stedene har Styret fått tak i skadevolder.
8. *Dugnad og gartnertjeneste*: Styret arrangerte dugnad vår 2011 med et bra oppmøte på ca 25 stk. Dessuten har hagekomitéen vært meget flinke med bl.a beskjæring av roser og planting av blomster i bed. Dette er et meget positivt initiativ som vi håper vil fortsette også i 2012. Det ble konstatert langt fremskredet almesyke i det store treet i krysset Briskebyveien/Schivesgate. Treet måtte dessverre hugges pga stor fare for at grener kunne falle ned og skade personer og gjenstander. Denne fellingen ble gjort på anbefaling av fagfolk og treet var ikke fredet. Det har nå blitt plantet en 6 meter høy blodbøk samt at hele plenen er blitt planert. Plenen vil bli sådd nå i vår. Styret har også leid inn et profesjonelt gartnerfirma til beskjæring av busker og trær.
9. *Vaktmestertjeneste*: Styret har fulgt opp vaktmestertjenesten med ukentlig kontakt og påpekt oppgaver. Vaktmester beskar alle busker høsten 2011.
10. *Vedlikeholdsoppgaver:* Styret har igangsatt en gjennomgang av det elektriske anlegget og det er blitt foretatt nødvendige oppgraderinger i noen av gårdene. Det er behov for en større gjennomgang av Sameiets elektriske anlegg i fellesanlegget. Det er også blitt montert 2 røykvarslere i alle trappeoppganger i tillegg til tidligere monterte røykvarslere i kjellere og på loft. Det er også blitt byttet dørpumper i flere av gårdsdørene. I en av gårdene er det oppdaget rotter og skadedyrsfirma prøver å bli kvitt dem. Vennligst ikke mat fugler i Sameiet da dette kan trekke til seg rotter!
11. *Forvalter:* Styret har ukentlig kontakt med forvalter

**Seksjonseieres ansvar for å male vinduskarmer og montere sprosser**

Styret er meget skuffet over at det fortsatt er sameiere som ikke har etterkommet årsmøtets tidligere vedtak om maling av vinduskarmer og ber om at de det gjelder maler vinduskarmene. Sameiet dekker utgifter til selve malingen, men ikke til arbeidet. Styret vil også påpeke at den enkelte seksjonseier er ansvarlig for montering av vindussprosser og ber om dette monteres der hvor det mangler.

Styret henviser til sameiets nettsider [www.langaardlokken.no](http://www.langaardlokken.no) for informasjon om sameiet

Vi har hatt en løpende dialog på videre vedlikehold.

**3. Regnskap 2011 (se vedlegg 1)**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Årets resultat er på kr – 487 000. Det negative resultatet skyldes i hovedsak reparasjon av taket i Løvenskioldsgate 20 som ikke ble lagt inn i budsjettet til innkallelsen i fjor. Sameiermøtet 2011 vedtok å ta opp et lån på kr 750 000 for å dekke en budsjettert takreparasjon til kr 500 000. Kostnaden ble ca kr 100 000 lavere enn budsjettert. Lekkasjen i kjeller under vaktmesterleilighet, kostnad på ca kr 270 000, er belastet regnskapet 2011 og 2012, og Styret er i dialog med forsikringsselskapet for å få tilbakebetalt ca kr 190 000.

**4. Budsjett 2012 (se vedlegg 1)**

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2012. Oversikten gir et forventet årsresultat på kr 306 000

**6. Inkommet forslag**

**Energisparetiltak**

**Bakgrunn for forslaget**

Sameiets utgifter til energi, dvs elektrisitet og fyringsutgifter, representerer ca 50% av sameiets vanlige driftsutgifter og tilsvarer ca 1,2 millioner kr pr år. Det har de siste årene vært gjennomført energiregnskap og enøkanalyse i Sameiet, og det viser seg at Sameiet har betydelig overforbruk av energi i forhold til tilsvarende gårder.

Enøkanalysen som Sameiet fikk utført våren 2011 viser at enkle tiltak kan redusere energiforbruket vesentlig. Styret vil derfor foreslå å innføre ett av disse tiltakene som skal være meget effektivt og relativt rimelig.

**Montering av radiatormålere**

Ved å montere målere på radiatorene vil man enkelt kunne måle hvor mye energi hver radiator bruker. Målerne er små enheter som monteres på radiatorene. Data fra radiatorene overføres automatisk til en ekstern sentral som leser av energiforbruket. Ved begynnelsen av hvert kalenderår får forretningsfører en oversikt fra leverandøren over den enkelte seksjons radiatorer. Hvis man har brukt mindre til oppvarming enn det som leverandøren har beregnet for hver seksjon, vil man bli kreditert et beløp. Ved overforbruk vil man få en faktura.

**Kostnad ved montering av radiatormålere**

For sameierne

Hver måler koster kr 250,- inkl moms å montere. Hvis man har fire radiatorer, vil det koste kr 1000,- inkl moms ferdig montert. Det vil påløpe en årlig fordelingskostnad pr seksjon a kr 250,- inkl moms.

For sameiet

Sameiet vil betale for montering av ulike sendere og annet materiell i fellesområdene i gårdene for totalt ca kr 40 000,-. I tillegg vil det påløpe en årlig driftskostnad på ca kr 5000,-. Sameiet vil søke om enøktilskudd for tiltaket.

**Kortfattet informasjon om montering av radiatormålere**

1. Ved å montere radiatormålere kan Sameiet forvente en reduksjon opptil 20% av energiforbruket til oppvarming.
2. Hver enkelt seksjonseier betaler for sitt forbruk av energi til oppvarming. Det er idag like seksjoner (i brøk) men hvor det er ulikt antall radiatorer og også ulikt forbruk. Seksjonene i Sameiet vil nå kunne belastes mer rettferdig basert på forbruk av varme til radiatorer. Alle seksjonseiere vil også få gode insentiver til å energisparende tiltak som f.eks å redusere varmen når man er bortreist, montere reguleringshåndtak på radiatorene, etc. Se forøvrig flere energireduserende forslag i vedlegg fra leverandør (vedlegg 2)
3. Seksjoner som ligger utsatt til i gårdene i forhold til f.eks kjeller eller i øverste etasje vil kunne få såkalt reduksjon, dvs at det skal koste like mye å varme opp et rom uavhengig om seksjonen er i midten av bygget eller i enden. Det er leverandøren som på bakgrunn av plantegninger og himmelretning vil vurdere hvilke seksjoner som får reduksjon.
4. Fakturering ved installasjon: Hver enkelt seksjonseier vil få faktura basert på antall monterte radiatormålere i egen seksjon.
5. Overvåking av eget forbruk: Man vil kunne følge sitt eget forbruk på en webportal som vil gjøres tilgjengelig.
6. Seksjonseierne skal fortsatt betale vanlige felleutgifter. I begynnelsen av hvert kalenderår vil man få en egen fyringsfaktura/kreditnota basert på faktisk forbruk og en årlig driftskostnad.
7. Fordelen med individuell radiatormåling vil også være at Sameiet kan forlenge fyringssesongen om høsten og våren. Da vil man i overgangssesongene selv kunne betale for den oppvarmingen man faktisk forbruker uten at andre seksjonseiere blir belastet.

**Andre momenter**

Styret har vurdert at montering av varmtvannsmålere vil kunne være en fremtidig mulighet når man får erfaring med måling av radiatorvarme.

Styret har innhentet to tilbud og ønsker å bruke ISTA som er markedsledende innen måling av energiforbruk. En representant fra ISTA vil være tilstede under sameiermøte for å kunne svare på spørsmål.

Styret har fått opplyst at Hafslund fjernvarme vil tidligst kunne legge inn fjernvarme i 2013. Ved en eventuell montering av fjernvarme vil man fortsatt bruke radiatorer i seksjonene.

**Forslag til vedtak**:

*”Sameiet Langaardløkken ved Styret gis fullmakt til å bestille radiatormålere for montering på alle radiatorene i Sameiet. Den enkelte seksjonseier vil bli direkte fakturert en engangskostnad for antall radiatormålere multiplisert med kr 250,- inkl moms. Den enkelte seksjonseier vil også bli fakturert en årlig driftskostnad på kr 250,- inkl moms. Ved eierskifte vil selger av seksjonen bli fakturert et eierskiftegebyr med kr 500,- inkl moms. Ved service på radiatormålere vil det påløpe en timepris på kr 650,- som dekkes av seksjonseier. Årlige driftskostnader og servicekostnader kan bli endret som følge av prisstigning og andre kostnadsendringer. Kostnader for montering av ulike sendere og annet materiell i gårdenes fellesområder for dette formålet vil bli belastet Sameiets regnskap.*

*I seksjoner hvor det brukes av Sameiets varmtvann til oppvarming av seksjonen, vil seksjonseier bli pålagt å montere relevant utstyr for måling av forbruket til oppvarming. Kostnadene ved montering og drift av slikt utstyr faktureres seksjonseier”.*

**7. Valg av tillitsvalgte**

*Valgkomiteen foreslår til årsmøtet 2012:*

*Styreleder        Andreas Norem På valg*

*Styremedlem    Tom S. Martinsen            Ikke på valg*

*Styremedlem    Gerd Moe                        Ikke på valg*

*Varamedlem    Jørgen Wærhaug På valg*

*Varamedlem    John Brenne På valg*

*Valgkomité To nye medlemmer trengs*

**Vedlegg 1**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **SAMEIET LANGAARDLØKKEN** |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  | **2011** | **2011** | **2010** | **2012** |
| **RESULTAT** | **NOTE** | **REGNSKAP** | **BUDSJETT** | **REGNSKAP** | **BUDSJETT** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 | 2 838 670 | 2 888 424 | 2 503 345 | 2 942 856 |
| ANDRE INNTEKTER | 3 | 115 484 | 120 000 | 76 010 | 132 000 |
|  |  |  |  |  |  |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** |  | **2 954 154** | **3 008 424** | **2 579 355** | **3 074 856** |
|  |  |  |  |  |  |
| LØNN/PERSONAL/STYRE | 4 | 157 983 | 160 000 | 325 234 | 160 000 |
| REVISJON | 5 | 10 000 | 15 000 | 12 500 | 15 000 |
| FORRETNINGSFØRSEL |  | 93 738 | 100 000 | 97 955 | 100 000 |
| TEKN./JURIDISK BISTAND | 6 | 74 590 | 0 | 120 719 | 25 000 |
| DRIFT - VEDLIKEHOLD | 7 | 945 159 | 300 000 | 527 298 | 300 000 |
| VAKTMESTERBYRÅ |  | 194 172 | 187 000 | 140 054 | 195 000 |
| KABEL-TV |  | 144 341 | 135 000 | 132 249 | 145 000 |
| FORSIKRING |  | 160 842 | 160 000 | 140 959 | 180 000 |
| KOMMUNALE AVGIFTER |  | 303 945 | 302 500 | 265 295 | 310 000 |
| ENERGI/FYRING | 8 | 1 208 184 | 1 200 000 | 1 294 678 | 1 200 000 |
| ANDRE DRIFTSKOSTNADER | 9 | 46 102 | 30 000 | 28 324 | 30 000 |
|  |  |  |  |  |  |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** |  | **3 339 056** | **2 589 500** | **3 085 265** | **2 660 000** |
|  |  |  |  |  |  |
| **DRIFTSRESULTAT** |  | **-384 902** | **418 924** | **-505 910** | **414 856** |
|  |  |  |  |  |  |
| RENTEINNTEKTER |  | 8 485 | 7 000 | 20 779 | 5 000 |
| RENTEKOSTNADER |  | 111 197 | 109 121 | 85 631 | 113 000 |
|  |  |  |  |  |  |
| **SUM FINANSPOSTER** |  | **-102 712** | **-102 121** | **-64 852** | **-108 000** |
|  |  |  |  |  |  |
| **ÅRETS RESULTAT** |  | **-487 614** | **316 803** | **-570 762** | **306 856** |

|  |  |
| --- | --- |
| **SAMEIET LANGAARDLØKKEN** |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **BALANSE** |  | **2011** |  | **2010** |
|  |  |  |  |  |
| **OMLØPSMIDLER** |  |  |  |  |
| LEILIGHETER/LOKALER |  | 1 |  | 1 |
| LANGSIKTIGE FORDRINGER |  | 344 006 |  | 409 247 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** |  | **344 007** |  | **409 248** |
|  |  |  |  |  |
| RESTANSER FELLESUTG. |  | 59 601 |  | 60 131 |
| KORTSIKTIGE FORDRINGER |  | 190 000 |  | 0 |
| BANK |  | 501 001 |  | 271 747 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** |  | **750 602** |  | **331 878** |
|  |  |  |  |  |
| **SUM EIENDELER** |  | **1 094 609** |  | **741 126** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| EGENKAPITAL | 10 | -1 954 591 |  | -1 466 977 |
| **SUM EGENKAPITAL** |  | **-1 954 591** |  | **-1 466 977** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | 11 | 2 502 870 |  | 1 678 481 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** |  | **2 502 870** |  | **1 678 481** |
|  |  |  |  |  |
| **KORTSIKTIG GJELD** |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| FORSKUDD FELLESUTG. |  | 117 211 |  | 136 081 |
| LEVERANDØRGJELD |  | 287 712 |  | 302 945 |
| SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER |  | 3 011 |  | 0 |
| AVSATT STYREHONORAR/AGA |  | 114 100 |  | 68 460 |
| PÅLØPT FERIELØNN/AGA |  | 4 701 |  | 12 983 |
| PÅLØPNE RENTER |  | 19 595 |  | 9 152 |
| **SUM KORTS. GJELD** |  | **546 330** |  | **529 622** |
|  |  |  |  |  |
| **SUM EGENKAPITAL/GJELD** |  | **1 094 609** |  | **741 126** |





Tilleggsbemerkning til regnskapet:

Lekkasjen i kjeller under vaktmesterleilighet, kostnad på ca kr 270 000, er belastet regnskapet 2011 og 2012 og Styret er i dialog med forsikringsselskapet for å få tilbakebetalt ca kr 190 000