

Årsrapport Leland Panorama borettslag 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Marte Milko-Langsrud
Styremedlem, Ole Andreas Aas
Styremedlem, Inger Edvardsen
Varamedlem styre, Ørjan Edvardsen Husby

Som det vises av oversikten består styret av 1 mann og 2 kvinner.

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Service varmepumper februar 2023

Det ble gjennomført service på alle 10 varmepumper.

Rensing av ventilasjonsanlegg Meieriveien 2

11. mai gjennomførte Polygon rensing av ventilasjonsanlegg i Meieriveien 2, hvilket anbefales å gjøres hvert 5. år. Grunnet store kostnader på dette, og fordi anlegget så relativt bra ut i Nerlelandsveien 39, valgte vi å kun gjennomføre rensing i Meieriveien 2. Rensing av ventilasjonsanlegg i Nerlelandsveien planlegges for 2024 eller 2025.

Opplegg for elbil-lading i garasjene

Borettslaget har investert i oppgradering av el-anlegg i garasjene, samt opplegg for elbil-lading. Ladeboksene med montering av disse kjøpes av andelseiere selv. Borettslaget bruker ladeboks av type Zaptec Pro, da disse kommuniserer med hverandre og fordeler strømforbruket mellom seg. Andelseierne betaler selv for strømmen som brukes for å lade elbilene, via en app. Ved anskaffelse av elbil er det mulig for beboere å kjøpe overnevnte ladeboks og få det installert, opplegget for dette er klart i hver garasje.

Kontroll el-anlegg i garasjene

Den 13. juli gjennomførte Linus kontroll av det elektriske anlegget i garasjene. Her var det flere avvik, samt manglende dokumentasjon. Sinus har i etterkant utbedret, ferdigstilt og sendt inn dokumentasjon på arbeidet, mens Elektro og kjøleteknikk (Herøy) fremdeles ikke har utbedret manglene. Linus har vært i kontakt med selskapet, de har fått utsatt frist til 26.11.23. Utbedringen er fremdeles ikke gjort, og el-anlegget er derfor ikke godkjent av el-tilsynet. Denne saken jobbes videre med av styret.

Maling av fasade på Nerlelandsveien 39

I løpet av sommeren er fasaden til Nerlelandsveien 39 malt med to strøk. Godt gjennomført arbeid og takk til alle som har deltatt. Videre gjenstår beising av enkelte deler på garasjeanlegget, og planlegges ferdigstilt sommeren 2024.

Revisjon av HMS i borettslaget

Retningslinjene for HMS ble revidert i juli. Ny informasjon ble delt med beboerne.

Skifte av ventilasjonsfiltre

Nye ventilasjonsfiltre ble distribuert i starten av september, og beboere har selv skiftet disse. Dette skiftet gjøres årlig i august/september.

Kontroll av røykvarslere

Kontroll av røykvarslere 20. november, alt ok.

Flytting av søppel og postkasser for Nerlelandsveien 2

Det kommer nye retningslinjer for renovasjon, der søppelkassene ikke kan stå lenger enn 2 meter fra veien. Det har kommet forslag om å flytte søppelkassene til kortsiden på garasje 1, samt flytting av postkasser til samme sted. SHMIL godkjenner flyttingen av søppelkassene, vi må bare gi beskjed om fra når endring av hentepunkt skal gjelde. Det er sendt inn søknad om flytting av postkasser, dette bearbeides videre dersom det fremdeles er aktuelt å flytte disse. Det vurderes også om vi kan bygge et skur over søppelkassene slik at de ikke snør ned.

Ekstraordinær generalforsamling 08.11

Det ble vedtatt at Leland Panorama AS sletter 12 andeler i borettslaget mot overføring av hjemmel for 1822/58/326 til holdingselskapet (PCB Invest AS) tomtepris er kr 60.000,-, Borettslaget beholder andelskapital for de 12 andelene som lyder på kr 60.000.

Budsjett for 2024

I 2023 går vi med et forventet underskudd grunnet investering av el-anlegg og opplegg for elbillading i garasjene. Likevel går vi med et større underskudd enn beregnet, ettersom det ikke er tatt hensyn til renteøkninger i forbindelse med betaling av garasjer. I 2024 har vi ikke like store utgifter, og vi budsjetterer med et overskudd. Vi henter ikke inn alt av underskuddet fra 2023, men beslutter å bygge opp kapitalen gradvis, for å unngå for store økninger i fellesutgifter. Vi øker leieprisen for garasjer og må gjøre en liten økning i fellesutgifter i tillegg.

Fordeling av ansvar mellom andelseiere og borettslaget

Det har vært og vil komme spørsmål om hva borettslaget dekker av skader, feil og mangler, og hva andelseier selv er ansvarlig for. På styremøte i oktober forsøkte styret å lage en oversikt over dette. Ettersom årsaken til eventuelle feil og mangler vil være med på å avgjøre om det er borettslaget som tar kostnaden eller ikke, er det vanskelig å lage en detaljert oversikt. Av det styret har diskutert, er det laget en oversikt over det som er besluttet. Denne oversikten er delt med beboerne i årsrapporten som er sendt til hver andelseier.

Planlagt aktivitet for 2024

- Oppfølging av godkjenning av elektrisk anlegg i garasjene
- Oppfølging av flytting søppeldunker/postkasser
- Ferdigstille beising av garasjeanlegg
- Vurdere rensing av ventilasjonsanlegg i Nerlelandsveien 39 i år eller neste år
- Oppfølging av behov for kontroll av elektrisk anlegg i boligene
- Jevnlige borettslagsmøter

Lagets drift og økonomi

Leland Panorama borettslag består av 10 leiligheter og ligger i Leirfjord kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP0001138582.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Mo i Rana, 02.03.2024

For Styret i Leland Panorama borettslag

Marte Milko-Langsrud
Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.03.2024