



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 716 217
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LUNDEKROKEN 14-18
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 22.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 807 826	2 643 503
Sum inntekter		2 807 826	2 643 503
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	68 460
Annen driftskostnad		2 738 092	2 947 509
Sum kostnader		2 800 847	3 015 969
Driftsresultat		6 979	-372 466
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 136	20 088
Sum finansinntekter		25 136	20 088
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		25 136	20 088
Ordinært resultat før skattekostnad		32 115	-352 378
Ordinært resultat etter skattekostnad		32 115	-352 378
Årsresultat		32 115	-352 378
Totalresultat		32 115	-352 378
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		32 115	-352 378
Sum overføringer og disponeringer		32 115	-352 378



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		428 848	2 545 350
Sum fordringer		428 848	2 545 350
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 174 559	1 210 723
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 174 559	1 210 723
Sum omløpsmidler		1 603 407	3 756 073
SUM EIENDELER		1 603 407	3 756 073

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 401 041	1 368 926
Sum opptjent egenkapital		1 401 041	1 368 926
Sum egenkapital		1 401 041	1 368 926
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		151 304	1 335 662
Annen kortsiktig gjeld		51 062	1 051 485
Sum kortsiktig gjeld		202 366	2 387 147
Sum gjeld		202 366	2 387 147
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 603 407	3 756 073



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 440187

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 716 217
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LUNDEKROKEN 14-18
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 914 716 217
SAMEIET LUNDEKROKEN 14-18

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 807 826	2 643 503
Sum inntekter		2 807 826	2 643 503
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	68 460
Annen driftskostnad		2 738 092	2 947 509
Sum kostnader		2 800 847	3 015 969
Driftsresultat		6 979	-372 466
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 136	20 088
Sum finansinntekter		25 136	20 088
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		25 136	20 088
Ordinært resultat før skattekostnad		32 115	-352 378
Ordinært resultat etter skattekostnad		32 115	-352 378
Årsresultat		32 115	-352 378
Totalresultat		32 115	-352 378
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		32 115	-352 378
Sum overføringer og disponeringer		32 115	-352 378



Organisasjonsnr: 914 716 217
SAMEIET LUNDEKROKEN 14-18

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		428 848	2 545 350
Sum fordringer		428 848	2 545 350
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 174 559	1 210 723
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 174 559	1 210 723
Sum omløpsmidler		1 603 407	3 756 073
SUM EIENDELER		1 603 407	3 756 073
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 401 041	1 368 926
Sum opptjent egenkapital		1 401 041	1 368 926



Sum egenkapital	1 401 041	1 368 926
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	151 304	1 335 662
Annen kortsiktig gjeld	51 062	1 051 485
Sum kortsiktig gjeld	202 366	2 387 147
Sum gjeld	202 366	2 387 147
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 603 407	3 756 073



Organisasjonsnr: 914 716 217
SAMEIET LUNDEKROKEN 14-18

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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 2023

Sameiet Lundekroken 14-18

Digitalt årsmøte avholdes 20. mai - 24. mai 2023

Selskapsnummer: 7986





Velkommen til årsmøte i Sameiet Lundekroken 14-18

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. mai kl. 09:00 og lukker 24. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7986>

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.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Kamera ved hovedinngang
6. Nytt tre i inngangspartiet foran lundekroken 18.
7. Vasker elektrisk gardin
8. Fastsettelse av honorarer
9. Orientering om Avfallsløsning til glass- og metallemballasje i Lundekroken 14-18
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Lundekroken 14-18



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

John A. Dawes

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

Mariann Halvorsen og Anne-Grethe Stenvik Nygård

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
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2022.pdf

Sak 5

Kamera ved hovedinngang

Forslag fremmet av:

Gunn Elin Bjøru-Swatton

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Kamera ved inngangene til nr 18

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å ta stilling til dette, men er skeptiske til nytte/kost. Det mest utsatte området er garasjen hvor det er et system. Kamera overvåking av inngangene til nr. 18 er av begrenset nytte og vil medføre kostander ved installasjon og senere administrasjon.

Fra Datatilsynet:

Borettslag og andre boligselskap

I borettslag eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes.



Forslag til vedtak

Jeg ønsker å fremsette forslag om at det settes opp kameraer inne i nr 18 - i hovedinngangen fra tunet og også i heisgangen ved garasjen - disse benyttes av alle beboerne. Nr 18 er derfor særlig disponert i forhold til innbrudd/tyverier. Det er ikke lenge siden vi hadde en hendelse, og de kommer helt sikkert til å skje igjen - kan man vise til bilder når man anmelder forhold er det mye større sjanse for at tyver blir facket!
Mvh Gunn Elin Bjøru-Swatton

Sak 6

Nytt tre i inngangspartiet foran lundekroken 18.

Forslag fremmet av:

Ha Quoc Dang

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det døende treet ble erstattet av små trær som ser ikke bra ut.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, men ønsker å vente å se hvordan den nye beplantningen utvikler seg.

Vi har tidligere hatt to Viftelønn «Atropurpureum» i inngangspartiet. Vakre trær, men dessverre døde begge.

I håp om å finne noe som trives bedre har vi nå etter rådføring med gartner plantet to Rododendron. Disse kan jo også etter hvert bli ganske store, og er vintergrønne og trolig mer hardføre.

I tillegg har vi forsøkt å beholde de Peonene som fantes fra før, og håper at de slutter «å sture» og kommer seg igjen.

Forslag til vedtak

Jeg foreslår at vi bør planlegge samme størrelse som de forrige



Sak 7

Vasker elektrisk gardin

Forslag fremmet av:

Ha Quoc Dang

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Har vi planer om å vaske elektrisk gardin?

Styrets innstilling

Vedlikehold av de elektriske persiennene er den enkelte seksjonseiers ansvar.

Godkjenning av forslaget vil derfor kun medføre at styret innhenter enhetspris tilbud på vask av persienner. Det vil da være opp til den enkelte seksjonseier og velge om de vil benytte tilbudet og ta kostnadene som da påløper på sin seksjon.

Forslag til vedtak

Vi kan leie et profesjonelt firma som kan tilby denne tjenesten

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 75 000,-

Sak 9

Orientering om Avfallsløsning til glass- og metallemballasje i Lundekroken 14-18

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fra 1. september 2023 innføres henteordning for glass- og metallemballasje i hele Asker kommune, med tømning hver 8. uke. Det betyr at glass- og metallemballasje



skal sorteres ut i egne beholdere eller containere hjemme. Returpunktene for glass- og metallemballasje blir fjernet når alle har fått beholdere eller containere. Denne endringen vil ikke medføre noen direkte økning i renovasjonsgebyret.

I den forbindelse tar vi kontakt med dere som er et større sameie. Under følger tre alternativer for å få på plass en henteordning for glass- og metallemballasje hos dere. Vi ber dere vurdere internt i sameiet hvilket alternativ dere ønsker og gi oss en tilbakemelding snarest mulig og senest 15. mai 2023. De vi ikke har hørt fra innen 15. mai, vil få utdelt beholdere på 360 liter (alternativ 1) innen 1. september 2023.

•  Alternativ 1:

Dere kan få utlevert 8 beholdere på 360 liter (B: 75 cm, D: 80 cm, H: 110 cm). Disse beholderne koster ikke noe ekstra for sameiet og blir plassert i nærheten av de andre beholderne.

•  Alternativ 2:

Dere kan søke om å sette ned en nedgravd container på området. Krav til nedgravde avfalls løsninger, godkjente leverandører og informasjon om søknadsprosessen finner dere på nettsidene våre. Til glass- og metallemballasje skal det ikke benyttes nedgravde containere større en 3 m³, da en større container vil være for tung å løfte ved tømning. Som eier av avfalls løsningen, må sameiet ta kostnaden av etableringen.

•  Alternativ 3:

Vi ser at deres sameie ville hatt behov for mange beholdere på 360 liter, da dere er mange som bruker felles løsningen. Vi vurderer derfor muligheten for at dere kan overta en container som i dag står på returpunktene. Størrelsen på containerne er 4 m³ / 4000 liter (B: 187 cm, D: 156 cm, H: 158 cm). For plassering av disse gjelder mange av de samme kravene som for nedgravde containere, for eksempel avstand til omkringliggende konstruksjoner (inkludert p-plasser). Mer informasjon finner dere på nettsidene våre.

Vi benytter samtidig anledningen til å informere om at fra 1. september 2023 endres tømmefrekvensen for papp, papir og drikkekartong og plastemballasje fra hver 3. uke til hver 4. uke. Dette kan medføre behov for flere beholdere også til disse avfallstypene. Dersom dere har for liten plass, anbefaler vi at dere vurderer kapasiteten på de ulike avfallstypene og ser om overflødige beholdere kan returneres. Dere som har beholdere til plastemballasje, kan alternativt benytte sekker. Mer informasjon om endringene i renovasjonstjenesten finner dere på nettsidene våre.

Styrets innstilling

Styret ha valgt alternativ 3, med plassering nær bom



Forslag til vedtak

Styrets valg støttes

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- John A. Dawes
Gjenvalg av sittende styreleder

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Morten Bratberg
Om det er ledige plasser i Styret stiller jeg meg til disp, ønsker ikke noen kampvotering med noen som allerede sitter i Styret. Jeg har en del erfaring med tidligere styre-arbeid.
- Roald Henriksen
Gjenvalg sittende styremedlem

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tor Søreide



Årsrapport 2022

Sameiet Lundekroken 14-18

org.nr. 914 716 217

Sameiet Lundekroken 14-18

Årsrapport 2022





Årsrapport 2022

Sameiet Lundekroken 14-18

org.nr. 914 716 217

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styremedlemmer	Hovedansvar
John A. Dawes	Styreleder
Vibeke Moberg	Nestleder, økonomi
Hasmik Tahmasian-Savarani	Miljø og trivsel
Roald Henriksen	Vedlikehold
Tor Henrik Søreide	Varamedlem

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Vibbo finnes også som App.

Generelle opplysninger om Sameiet Lundekroken 14-18

Sameiet består av 62 seksjoner hvorav en er handikaplass i garasjen.

Boliggarasjen er felles med Lundekroken 19-34. Garasjeplasser som ikke tilhører en boligseksjon i Lundekroken 14-18 eller Lundekroken 19-34 tilhører seksjon 5 i Lundekroken 19-34. Ved behov for handikaplass er det meningen at en boligseksjon skal kunne byttelåne sin ordinære parkeringsplass med en av seksjon 5s handicaplasser.

Sameiet Lundekroken 14-18 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914716217, og ligger i ASKER kommune med følgende adresser:

Lundekroken 14

Lundekroken 16

Lundekroken 18

Gårds- og bruksnummer 39, 2022

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

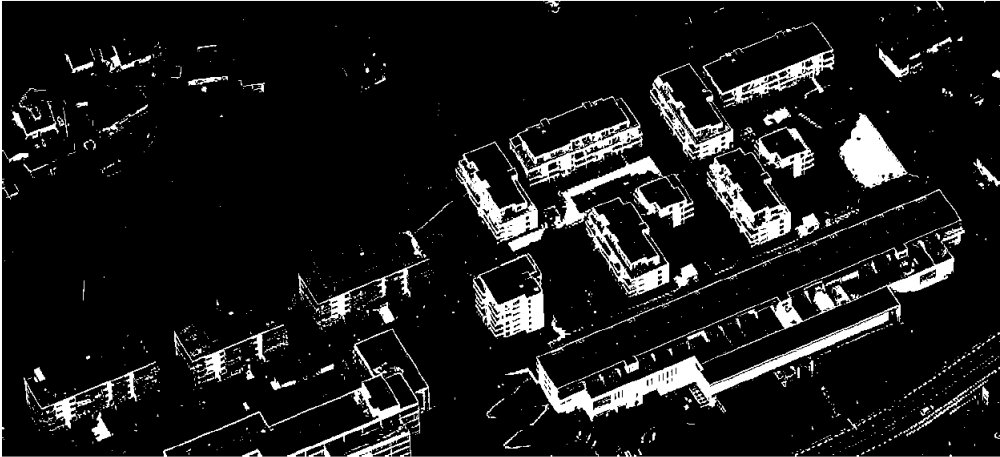
Sameiet Lundekroken 14-18 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er Deloitte.

Bakgrunn

Lundekroken 14-18 var siste byggetrinn av en større utbygging av området. Sameiet Lundekroken 19-34 org.nr. 993 370 746 (LK19-34) er et kombinert nærings og boligsameie og Sameiet Lundekroken 14-18 org.nr. 914 716 217 (LK14-18) er et boligsameie.



Innflytting i Lundekroken 18 var høsten 2014, og i Lundekroken 14 og 16 høsten 2015.

LK19-34 og LK14-18 har noe felles infrastruktur så som, veier, parkeringshus og visse fellesområder. Utbygger så for seg at disse sameiene skulle slås sammen. Det formelle styret for LK14-18 som var valgt på årsmøtet 11.12.2014 hadde ingen operativ rolle, og det ble ikke fremlagt årsregnskap for LK14-18 før i 2018. Begge sameier ble administrert av styret i Lundekroken 19-34. Først i 2018 ble det organisert et årsmøte for LK14-18 hvor det ble valgt et nytt styre. Saken om sammenslåing kom opp på ekstraordinært årsmøte for LK14-18 11.10.2018 og avstemmingen ga et overveldende flertall mot sammenslåing med LK19-34. For mer informasjon vises til årsrapport for 2018.

Hjemmeside

Lundekroken 14-18 har hjemmeside på Vibbo.no. Her finner en ulike temaer med praktisk informasjon. Seksjonseiere oppfordres til å legge til evt. leietakere og medboere, slik at de også kan få tilgang til denne informasjonen. Du trenger ikke passord, men en telefon som kan motta en SMS. Formatet i Vibbo er tilpasset PC, Smarttelefon, og nettbrett. Ta kontakt med styret om du trenger mer hjelp.

Vi tar gjerne imot tips om ting som kan være nyttig å ha liggende tilgjengelig på Vibbo. Feil og mangler i fellesområder kan meldes til styret via på Vibbo

2022 Formelle møter

Årsmøter:

Årsmøte i 2022 ble arrangert digitalt via vibbo.no i begynnelsen av juni. Det vises til protokoll fra ordinært årsmøte i Sameie Lundekroken 14-18 for 2021 om en ønsker mer informasjon.

Styremøter:

Det har vært avholdt 8 formelle styremøter i 2022.



Andre aktiviteter

Av ulike oppgaver som er ivaretatt kan vi nevne

- Felles aksjon mot Skjeggkre. Behandling med gift åte i tilnærmet samtlige boliger.
- Regelmessige HMS runder, og oppfølging av div. HMS-rutiner
- Organisering av feiing av ventilasjonskanaler og spyling av avløpsrør i boligseksjonene.
- Gjennomført Radon kartlegging, alle boligene hadde verdier lavere enn laveste tiltaksgrense. Ny undersøkelse anbefales om 10 år.
- Avsluttet oppfølging av klage i forbindelse med Porsches klargjøringshall.
- Fortsatt arbeid med å få en balansert avtale med nabosameiet om felles oppgaver.
- Vedlikehold med boning av gulvbelegg i korridorer.
- Oppfølging av garantiarbeidet med utskifting av fasadeplater med sprekk
- Maling av utendørs skillevegger
- Sommerfest arrangement
- Ny hekk ved bom, og nyplantinger i bed ved inngang nr. 18
- Endret til LED lamper i det meste av fellesareal, med tydelig reduksjon i strømforbruk.
- Foruten Div. annet løpende vedlikehold og håndtering av meldinger om mindre feil og mangler.

Kommentarer til enkelte av disse punktene.

Fasadeplater 5.etg

Nok en gang hadde enkelte fasadeplater i 5. etg sprukket. Dette ble igjen utbedret av Betonmast som reklamasjonsarbeider høsten 2022. Disse fasadeplatene var forutsatt å være vedlikeholdsfrie. Vi håper nå at arbeidet er utført slik at det ikke oppstår flere problemer med dette.

Utendørs skillevegger

Maling av utendørs skillevegger ble og gjennomføres før 17.mai.

Periodisk vedlikehold av gulv i fellesområder

Vi har 5 typer gulvbelegg i våre fellesområder, d.v.s i heiser, korridorer, inngangspartier/trapper og oppmerksomhetsfelter i trapper. Produktblader og vedlikeholdsveiledninger for disse ulike gulvbelegg fantes ikke blant FDV-dokumenter vi fikk for våre bygg. Styret fant samarbeide med importørene funnet den nødvendige dokumentasjon, og i første omgang fikk vi gjennomført rensing og boning av belegg i korridorer med minst mulige ulemper for oss som bor her. Det neste på programmet vil bli at oppmerksomhetsfeltene i trapper blir rensset og behandlet.

Bekjemping av skjeggkre

Kartlegging av problemet ble utført i 2021, og problemet viste seg å være såpass omfattende at en fellesbekjempelse med gift-åte ble gjennomført våren 2022. For å unngå ny oppblomstring av bestanden vises til råd mot skjeggkre på Vibbo. Skjeggkre i boligen er normalt å betrakte som en sak for den enkelte seksjon.

TV/Bredbånd

Avtalen vi har med Telenor utløper 1.4.2023. Styre har forhandlet siden i sommer med blant annet Telenor og Telia, men har foreløpig ikke konkludert. Siden vi ikke fikk noen innspill og forslag om endring etter siste årsmøte har vi i utgangspunktet forutsatt at de flertallet foretrekker at det ikke blir store systemendringer



Årsrapport 2022

Sameiet Lundekroken 14-18

org.nr. 914 716 217

Planlagte aktiviteter 2023:

Ingen større aktiviteter er på planen, utover mindre vedlikeholds arbeider

Behovet for juridisk hjelp

I 2022 har vi fortsatt hatt behov for juridisk bistand. Å lykkes i å få en balansert samarbeidsavtale med LK 19-34 går fortsatt langsomt, men vi håper stadig på et gjennombrudd om ikke altfor lenge. Innsatsen er nødvendig med tanke på at alternativet var en fusjon hvor LK19-34 stilte urimelige krav.

Vi benytter advokat Jan-Erik Nielsen i advokatfirma Dalan. Hans erfaring og kunnskap om sameier er av uvurderlig betydning i forhold til de problemstillinger vi har, og er absolutt nødvendig.

Økonomi

LK19-34 har fortsatt med den uheldige praksis å fakturere LK14-18 løpende med et helt urimelig akontobeløp. Det faktureres akonto for tjenester som ikke lenger går via Lundekroken 19-34. Beløpet støttes ikke av noen dokumentasjon eller avtale. De fleste kostnader for LK14-18 betales direkte fra oss til våre tjeneste-leverandører. Vi godkjenner ikke LK19-34 akonto fakturaer, men betaler et akonto bidrag vi har beregnet basert på LK19-34s budsjetter og årsregnskap. Vi har fra tidligere et beløpet til gode på LK19-34 konto slik at med det vi nå betaler akonto kan ikke LK19-34 hevde at de må forskuttere utgifter. Dette gjelder selv om LK19-34 skulle få uventede store ekstra utgifter på anlegg hvor vi har delansvar.

I perioden 2014-2017 ble det vi betalte i felleskost direkte overført til LK19-34 konto og overskuddet på disse innbetalingene ble bokført på LK19-34 vedlikeholdsfond. Det riktige ville vært å føre separate regnskap for hvert av sameiene, slik at overskuddet på vår innbetaling hadde blitt bokført på LK14-18. På grunn av våre betydelige tilgodehavender i denne forbindelse betalte vi i en periode mindre enn vår andel av fellesutgiftene og dermed redusert vårt tilgodehavende. Vi har fortsatt et solid tilgodehavende stående på Lundekroken 19-34 vedlikeholdsfond. Med det vi nå betaler akonto for fellesutgiftene vil vårt tilgodehavende omtrent beholde denne verdi til enighet om en avtale er oppnådd. Vår andel av fellesutgiftene er nå primært knyttet til vedlikehold av garasje og lekeplass/ballplass.

Lading av elbiler:

Styret i LK19-34 overførte administrasjon og avregning av strøm til elbiler til Ohmia Charging våren 2022. Ohmia Charging har nå endret navn til Aneo. Den enkelte fikk sluttavregning på strømforbruk til e-bil via sameiet og oppgjør for tilbakekjøp av ladestasjoner i løpet av 2022. Betaling for lading av e-bil går nå med en abonnementsordning mellom den enkelte og ANEO.

Årsoppgjøret 2022.

På grunn av de uventede høye strømprisene så vi oss nødt til å øke felleskost i løpet av året.

Garasje lekeplasser: Manglende informasjon gjør at vi fortsatt ikke har full oversikt over de reelle utgiftene som vi bærer en del av. Dette er en usikkerhet vi fortsatt må trekke med oss til vi får fullført en avtale. Det er nå vesentlig færre omkostninger som går via LK19-34 enn tidligere. Utbetalingene er basert på LK19-34 budsjetter. Når det gjelder våre fordringer med tanke på tidligere forhøye overføringer har vi, i tråd med retningslinjene, lagt oss på en konservativ linje. Posten «Kostnader Sameie» er en sekkepost for Lundekroken 19-34 hvor utgifter i forbindelse med garasjen utgjør det meste.

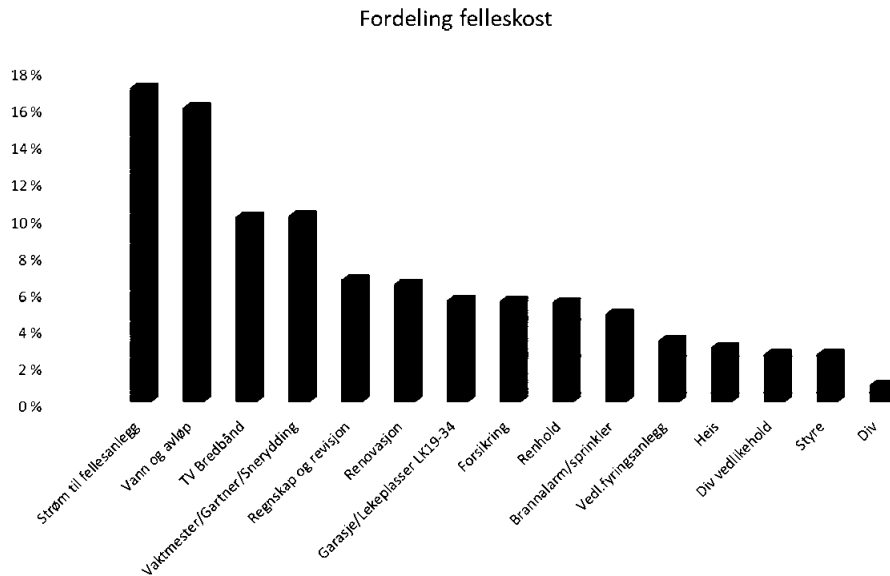


Årsrapport 2022

Sameiet Lundekroken 14-18

org.nr. 914 716 217

Diagrammet under viser hvordan felleskost fordeler seg. Strøm til elbil er ikke tatt med da disse i 2022 fram til ANEO tok over er betalt etter forbruk.



Regnskap/revisor:

Fra og med 01.01.2019 har vi benyttet OBOS eiendomsforvaltning som regnskapsfører. Denne tjenesten er kostnadmessig på samme nivå som for Saldo regnskap, men inneholder flere tjenester som forenkler vårt arbeid (Vibbo, HMS modul o.a.), og som ikke minst vil gjøre det enklere for andre å overta styreansvaret. Obos har også nyttige rabattordninger. Eksempelvis for strøm til fellesanleggene våre, heiskontroll o.a.

Utbetalinger:

Alle fakturaer godkjennes av styrets leder og et styremedlem i felleskap. Betaling til leverandører foretas av regnskapsfører i Obos eiendomsforvaltning etter vår godkjenning.

ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83375888. 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.



Årsrapport 2022

Sameiet Lundekroken 14-18

org.nr. 914 716 217

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var **kr 1 401 041**.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 350 000 til ordinært vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vårt største enkeltforbruk på fellesstrømmen er varmtvann.

Kommunale avgifter

Avgiftene på vann og avløp har økt betydelig. Vær bevisst på vannforbruk.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Lundekroken 14-18.

Lån

Sameiet Lundekroken 14-18 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 2023. Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Deloitte.

Deloitte AS
Erik Børresens allé 2
Postboks 2013 Strømsø
NO-3003 Drammen
Norway

Tel: +47 32 26 41 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Sameiet Lundekroken 14-18

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lundekroken 14-18 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 selskapet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 selskapets 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.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL and its member firms provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Årsrapport 2022.pdf

Penneo Dokumentnøkkel: A18G6-EXGTM-QALIT-SKKAB-MUJSN-UHBYU



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Sameiet Lundekroken 14-18

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. Betryggende 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 10. mai 2023
Deloitte AS

Kjartan Kvamme
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: A18G6-EXGTM-QALIT-SKKAB-MUJSN-UHBYU



Årsrapport 2022

Sameiet Lundekroken 14-18

org.nr. 914 716 217

SAMEIET LUNDEKROKEN 14-18 ORG.NR. 914 716 217, KUNDENR. 7986

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 807 756	2 639 255	2 699 000	3 061 000
Andre inntekter	3	70	4 248	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 807 826	2 643 503	2 699 000	3 061 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 755	-8 460	-8 460	-9 000
Styrehonorar	5	-55 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-61 000	-75 000	-60 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-107 720	-104 683	-107 000	-112 000
Konsulenthonorar	7	-79 421	-171 189	-100 000	-100 000
Kontingenter		0	0	-2 050	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-341 570	-517 030	-370 000	-350 000
Forsikringer		-160 423	-148 700	-180 000	-176 000
Kommunale avgifter	9	-600 292	-604 464	-600 000	-750 000
Kostnader sameie	14	-189 695	-149 791	-120 000	-144 000
Energi/fyring		-428 430	-462 020	-364 000	-480 000
TV-anlegg/bredbånd		-297 072	-271 449	-305 000	-290 000
Andre driftskostnader	10	-472 469	-443 184	-480 000	-522 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 800 847	-3 015 969	-2 756 510	-3 046 000
DRIFTSRESULTAT		6 979	-372 466	-57 510	15 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	25 136	20 088	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		25 136	20 088	0	0
ÅRSRESULTAT		32 115	-352 378	-57 510	15 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-352 378		
Til opptjent egenkapital		32 115	0		



Årsrapport 2022

Sameiet Lundekroken 14-18

org.nr. 914 716 217

SAMEIET LUNDEKROKEN 14-18 ORG.NR. 914 716 217, KUNDENR. 7986

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	2 512
Forskuddsbetalte kostnader		78 813	72 285
Andre kortsiktige fordringer	12	350 000	350 000
Driftskonto OBOS-banken		256 895	300 679
Sparekonto OBOS-banken		917 664	910 044
SUM OMLØPSMIDLER		1 603 407	1 635 520
SUM EIENDELER		1 603 407	1 635 520
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 401 041	1 368 926
SUM EGENKAPITAL		1 401 041	1 368 926
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		51 062	51 842
Leverandørgjeld		151 304	107 912
Annen kortsiktig gjeld		0	106 839
SUM KORTSIKTIG GJELD		202 366	266 593
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 603 407	1 635 519
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 02.03.2023

Styret i Sameiet Lundekroken 14-18

John Arthur Dawes/s/

Roald Henriksen/s/

Vibeke Moberg/s/

Hosmik Tahmasian-savarani/s/



Årsrapport 2022

Sameiet Lundekroken 14-18

org.nr. 914 716 217

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 753 176
Avregning elbil	54 580
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 807 756

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Regnskapskorrigeringer	70
SUM ANDRE INNETEKTER	70

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 755

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.



Årsrapport 2022

Sameiet Lundekroken 14-18

org.nr. 914 716 217

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 55 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 61 000.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-76 781
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 640
SUM KONSULENTHONORAR	-79 421

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-17 027
Drift/vedlikehold VVS	-24 007
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 206
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-20 119
Drift/vedlikehold heisanlegg	-115 922
Drift/vedlikehold brannsikring	-112 725
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-37 564
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-341 570

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-419 675
Renovasjonsavgift	-180 617
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-600 292

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 074
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 189
Driftsmateriell	-6 394
Vaktmestertjenester	-267 671
Renhold ved firmaer	-156 705
Snørydding	-18 691
Andre fremmede tjenester	-1 210
Kontor- og datarekvizita	-1 526
Andre kontorkostnader	-1 201
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-3 273
Velferdskostnader	-2 886
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-472 469



Årsrapport 2022

Sameiet Lundekroken 14-18

org.nr. 914 716 217

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	541
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 620
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	165
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 810
SUM FINANSINTEKTER	25 136

NOTE: 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer, Lundekroken 19-34	350 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	350 000

Det er ennå ikke oppnådd full enighet med Sameiet Lundekroken 19-34 om fordeling av felleskost og et evt. administrasjonspåslag fra LK19.34 side.

Styret i Lundekroken 14-18 oppgir et netto tilgodehavende på 350 000,- som et konservativt

Estimat basert på regnskapsinformasjon fra LK19-34

Gamle poster er samlet i en sluttsum.

Drift og Vedlikehold

På styrets felles e-post kommer det en rekke henvendelser også om problemer som vedrører den enkeltes leilighet. Styret stiller selvsagt opp etter beste evne, men vi kan ikke løse alle problemer, og heller ikke tilfredsstille alle ønsker. På vår hjemmeside på Vibbo.no vil en finne svar på det meste av det en lur på..

Vedlikeholdsplaner, estimater for et vedlikeholdsfond.

Vi har laget et verktøy for å ha best mulig forutsigbarhet til beregning av vedlikeholdskostnader og dermed avsetninger til et vedlikeholdsfond for kommende 10års periode. Vi mener å ha god kontroll med våre vedlikeholdskostnader og løpende driftskostnader.

Regelmessig drift/vedlikehold

Renhold: Avtale med 4Service Eir Renhold AS. Videreføres. Vi må si oss godt fornøyd med renholdet slik det gjennomføres nå.

Heisavtale: Dette er en videreføring av den tidligere heisavtalen med Schindler som nå kun omfatter våre 3 heiser.

Heiskontroll: Avtale med Norsk Heiskontroll om lovbestemt kontroll hvert 2. år.

Varmepumpe/gulvvarmesystem VVS og Sprinkleranlegg: Avtale med Andersen og Aksnes AS er forlenget. Denne dekker service av brønnvarmesystemet for produksjonen av varmtvannet og gulvvarmen, VVS-anlegg, kontroll av sprinkleranlegget og den årlige kontrollen av brannslukningsapparater i fellesområdene. I 2021 ble brannslukningsapparatene i stedet for kontroll skiftet ut med nye. Dessverre er det slik at det er rimeligere å skifte apparatene hvert ca. 10 år enn å utføre en 10 års service.

Det er nå gjort en modifikasjon av gulvvarmesystemet slik at lufting av systemet kan skje i fyrrommet med en automatisert luftenretning. Med denne ble det gjennomført en langvarig lufting av systemet som vi håper har løst noen av de problemene vi har hatt tidligere med luft i systemet. Det ble også skiftet en sikkerhetsventil som har skapt problemer.

Teknisk rom (210° sveip)



Sprinklerventiler varmpumpe El tavle Varmefordeling husene varmtvann

Ventilasjonsaggregat: Vi har et ventilasjonsaggregat for bod-området og har nå inngått en avtale med Energima om regelmessig vedlikehold og filterskift. Avtalen er videreført.

Vaktmester/gartner-tjenesten: Avtalen med Ajour Eiendomsdrift om vaktmestertjenester og gartner-tjenester er videreført. Thomas som var vår faste vaktmester, har sluttet og den nye, er ikke like fortrolig med oppgavene. Men vi regner med at det går seg til i løpet av våren.



Årsrapport 2022

Sameiet Lundekroken 14-18

org.nr. 914 716 217

Brannalarmlegget: Noen få utilsiktede øvelser i forbindelse med falsk alarm viser at systemet fungerer, dessuten kontrolleres systemet gjennom vår vedlikeholdskontrakt med Schneider.

Brannventilasjon: Vedlikeholdskontrakt med leverandøren Bramo videreføres.

Skadedyr: Avtale med Pelias som omfatter giftfri bekjempelse av rotter og mus, videreføres. En moderat fangst av mus og rotter i fellene tyder på at avtalen er nødvendig og passende omfattende.

Logomatter: Avtale med Akershus vask som rengjør og bytter matter hver 2. uke, videreføres.

Elektrisk strøm: Ved avtale om levering av strøm benyttet vi oss av Obos rabatt for strøm fra fornybare kilder. Leverandør er Entelios. Strømforbruket på våre fellesanlegg i 2022 var på ca. 278 000kWh for av dette er ca. 253 000 kWh gulvvarme og tappevann og 25 000kWh annet fellesforbruk. Med overgang til LED regner vi å spare 10-12000 kWh. Gjennomsnittspris i perioden etter strømstøtte var 1,54kr/kWh inkludert nettleie, omtrent likt med 2021 og 50-60% over gjennomsnittet i perioden 2017-2020, og ca. dobbelt av 2021.

Internkontroll/HMS

Begrepene internkontroll og HMS brukes om hverandre og betyr i denne sammenhengen det samme.

Vi benytter oss av Obos HMS modul for systematisk HMS arbeid. Dette gir oss automatiske påminnelser om aktiviteter som f.eks. HMS runder, og ander rutiner. Dessuten har systemet sjekklister som vi benytter. Vaktmester deltar normalt sammen med minst en fra styret på våre regelmessige HMS-inspeksjonsrunder. Dokumentasjon av gjennomførte aktiviteter blir lagret i systemet.

HMS er ikke bare styrets ansvar. Den enkelte har også ansvar for å gjøre styret oppmerksom på uønskede forhold. Feil og mangler kan bli oversett og oppstå mellom HMS runder.

Parkering langs veien er et gjentakende problem. Biler som blir parkert og forlatt på vår smale gang- og sykkelvei er til hinder for utrykningskjøretøy, post og renovasjon. Det hender litt for ofte at beboere, gjester og håndverkere ikke respekterer dette. Kun høyst nødvendig kjøring og stopp for å losse og laste tunge gjenstander kan godtas. Fører må være tilgjengelig. Gjesteparkering er i butikkgarasjen. De som drifter parkeringen, har anledning til å bøtelegge parkering på innsiden av vår bom. Styret regner med at alle innser og støtter opp om at minst mulig motorisert ferdsel på innsiden av bommen gjør det tryggere for alle. At det aller meste av trafikken er til LK19-34 er ingen unnskyldning, de har de samme regler.

Kildesortering, er et lavterskel-miljøtiltak. Tross skilting i søppelbodene og jevnlige påminnelser er kildesorteringen ikke tilfredsstillende. **Kildesortering er obligatorisk lovbestemt i Aker kommune.**

Matrester skal i grønn pose og i dunk for matavfall. Restavfallscontainere i søppelrommet er også store nok om plast og papir blir bragt til plast og papirrommet. Det blir også mye bedre plass i papir rommet om pappkasser klemmes flate. Fra overfylte restavfallscontainere trekker kråker og måker ut mat (som skulle vært i matavfall) og søppel. Dette resulterer i vond lukt, og kan trekke til seg rotter og mus. Det gir mer arbeid for vaktmester og styre, og økte kostnader for alle. Benytt dunken hvor det er best plass.

Felles med Lundekroken 19-34

Garasje og noen utendørsanlegg som lekeplass og ballplass har vi felles med LK19-34. Dessuten rom for plast og papir og noen tekniske rom og anlegg. Som største eier har LK19-34 hovedansvar for vedlikehold av disse og forvalter avtaler i denne forbindelse. Vi betaler en andel av utgiftene for dette.

Garasje/ eierforhold

Vi har arbeidet med en løsning for garasje, med tinglysning av plasser. Dette er en sak mellom seksjonseiere i LK14-18 og selger av boligene; Lundekroken Bolig AS. (Lundekroken bolig AS er nå Billingstadsletta 13AS (BS13)), og er derfor uavhengig av en avtale med LK19-34. Løsningen er i prinsippet på plass. Det som gjenstår, er at BS13 som er eier av seksjon 5 hvor plassene er tinglyst i dag sender inn de nødvendige papirer til kommune og stat. Dette er de forpliktet til, men foreløpig ikke har gjort. (Det vil si søknad om reseksjonering av seksjon 5 i LK19-34). Etter at BS13 har sørget for dette, må vi gjennomføre en organisering av denne nye seksjonen i LK19-34. Vi tror dette skal gå ganske greit siden alle er interessert i å få dette på plass og denne organiseringen er en fullverdig løsning.

Generelt

I garasjen er det installert et system for lading av elbiler og ladbare hybrider. Alle som ønsker, kan få montert en ladestasjon på sin parkeringsplass. Bestilles hos ANEO (aneo.com). Lading fra andre kontakter er strengt forbudt. De vanlige stikkontaktene som det finnes noen av i garasjen tilfredsstillende ikke forskriftenes krav til lading av elbil.



Lovgivning

Etter styrets oppfatning tilfredsstillende vi eierseksjonslovens krav og har tilfredsstillende internkontrollrutiner. Det foreligger ikke pålegg eller krav fra myndighetene om spesielle miljøtiltak. Sameiet har ingen ansatte.

Konflikten med LK19-34 er ikke løst, men vi har fortsatt god tro på at den vil løse seg, selv om det har vist seg å være svært tidkrevende.

Styrearbeidet.

Vi forsøker jevnlig å informere beboere gjennom Vibbo og oppslag, og etter beste evne bistå i den grad vi kan med praktisk veiledning. Vi oppfordrer alle til å melde ifra om feil og mangler, slik at vi raskest mulig kan foreta utbedringer. Styret kan kontaktes via hjemmesiden på Vibbo, styrets felles e-postadresse eller via postkassen i nr.18. Virksomheten vår drives sentralt i Lundekroken 14-18.

Styret takker for alle tilbakemeldinger og inspirerende støtte i vårt arbeide.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 20.05.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 24.05.23

Selskapsnummer: 7986 **Selskapsnavn:** Sameiet Lundekroken 14-18

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>John A. Dawes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Mariann Halvorsen og Anne-Grethe Stenvik Nygård</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>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Kamera ved hovedinngang

Jeg ønsker å fremsette forslag om at det settes opp kameraer inne i nr 18 - i hovedinngangen fra tunet og også i heisgangen ved garasjen - disse benyttes av alle beboerne. Nr 18 er derfor særlig disponert i forhold til innbrudd/tyverier. Det er ikke lenge siden vi hadde en hendelse, og de kommer helt sikkert til å skje igjen - kan man vise til bilder når man anmelder forhold er det mye større sjanse for at tyver blir faket! Mvh Gunn Elin Bjøru-Swatton

For

Mot

Sak 6 Nytt tre i inngangspartiet foran lundekroken 18.

Jeg foreslår at vi bør planlegge samme størrelse som de forrige

For

Mot

Sak 7 Vasker elektrisk gardin

Vi kan leie et profesjonelt firma som kan tilby denne tjenesten

For

Mot

Sak 8 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 75 000,-

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 9 Orientering om Avfallsløsning til glass- og metallemballasje i Lundekroken 14-18

Styrets valg støttes

For

Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

John A. Dawes

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Morten Bratberg

Roald Henriksen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Tor Søreide

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.