



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 370 746
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LUNDEKROKEN 19-34
Forretningsadresse: Dølijordet 11A
1383 ASKER

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: Anders Sletten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2023

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, 11.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkrevde felleskostnader	1	8 211 438	7 981 487
Innkrevde strømutgifter			164 765
Annen driftsinntekt		174 123	244 418
Sum inntekter		8 385 560	8 390 670
Kostnader			
Lønnskostnad	2, 3	106 950	189 690
Renovasjon, vann, avløp og renhold	4	2 253 735	2 256 469
Lys og varme		1 419 362	1 704 577
TV/data		1 111 220	1 095 704
Anskaffelser		5 500	
Drifts- og vaktmestertjenester		431 271	432 846
Vedlikehold og driftstjenester	5	2 219 340	1 356 265
Forretningsførrel/revisjon	6	277 000	271 250
Forsikring		338 082	264 737
Andre driftskostnader		25 515	24 689
Sum kostnader		8 187 975	7 596 228
Driftsresultat		197 585	794 442
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 363	19 139
Sum finansinntekter		30 363	19 139
Netto finans		30 363	19 139
Ordinært resultat før skattekostnad		227 949	813 582
Ordinært resultat etter skattekostnad		227 949	813 582
Årsresultat		227 948	813 581
Vedlikeholdsfond			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Leierestanser	8	3 829 954	3 348 211
Andre fordringer		147 474	273 906
Forskuddsbetalt driftskostnader	9	805 080	655 752
Sum fordringer		4 782 508	4 277 869
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 306 857	5 967 502
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 306 857	5 967 502
Sum omløpsmidler		10 089 365	10 245 371
SUM EIENDELER		10 089 365	10 245 371
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond	7	8 915 258	8 687 310
Sum opptjent egenkapital		8 915 258	8 687 310
Sum egenkapital	7	8 915 258	8 687 310
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		849 804	891 486
Skyldige offentlige avgifter		16 900	37 190
Forskuddsbetalte felleskostnader		87 403	69 135
Skyldig strøm			293 650
Annen kortsiktig gjeld		220 000	266 600
Sum kortsiktig gjeld		1 174 107	1 558 061
Sum gjeld		1 174 107	1 558 061
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 089 365	10 245 371



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 526498

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 370 746
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LUNDEKROKEN 19-34
Forretningsadresse: Dølijordet 11A
1383 ASKER

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: Anders Sletten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2023

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, 01.07.2023



Organisasjonsnr: 993 370 746
SAMEIET LUNDEKROKEN 19-34

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkrevde felleskostnader	1	8 211 438	7 981 487
Innkrevde strømavgifter			164 765
Annen driftsinntekt		174 123	244 418
Sum inntekter		8 385 560	8 390 670
Kostnader			
Lønnskostnad	2, 3	106 950	189 690
Renovasjon, vann, avløp og renhold	4	2 253 735	2 256 469
Lys og varme		1 419 362	1 704 577
TV/data		1 111 220	1 095 704
Anskaffelser		5 500	
Drifts- og vaktmestertjenester		431 271	432 846
Vedlikehold og driftstjenester	5	2 219 340	1 356 265
Forretningsførsel/revisjon	6	277 000	271 250
Forsikring		338 082	264 737
Andre driftskostnader		25 515	24 689
Sum kostnader		8 187 975	7 596 228
Driftsresultat		197 585	794 442
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 363	19 139
Sum finansinntekter		30 363	19 139
Netto finans		30 363	19 139
Ordinært resultat før skattekostnad		227 949	813 582
Ordinært resultat etter skattekostnad		227 949	813 582
Årsresultat		227 948	813 581
Vedlikeholdsfond			



Organisasjonsnr: 993 370 746
SAMEIET LUNDEKROKEN 19-34

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Leierestanser	8	3 829 954	3 348 211
Andre fordringer		147 474	273 906
Forskuddsbetalt driftskostnader	9	805 080	655 752
Sum fordringer		4 782 508	4 277 869
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 306 857	5 967 502
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 306 857	5 967 502
Sum omløpsmidler		10 089 365	10 245 371
SUM EIENDELER		10 089 365	10 245 371
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond	7	8 915 258	8 687 310
Sum opptjent egenkapital		8 915 258	8 687 310
Sum egenkapital	7	8 915 258	8 687 310
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		849 804	891 486
Skyldige offentlige avgifter		16 900	37 190
Forskuddsbetalte felleskostnader		87 403	69 135
Skyldig strøm			293 650



Annen kortsiktig gjeld	220 000	266 600
Sum kortsiktig gjeld	1 174 107	1 558 061
Sum gjeld	1 174 107	1 558 061
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 089 365	10 245 371



Organisasjonsnr: 993 370 746
SAMEIET LUNDEKROKEN 19-34

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Inntekt som knytter seg til regnskapsåret 2022 er inntektsført.

Note

3

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

9

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Se eventuelle andre vedlegg.



Noter 2022

Sameiet Lundekroken 19-34

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Inntekt som knytter seg til regnskapsåret 2022 er inntektsført.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

Sameiet har i 2022 krevd inn kr. 4,35 pr. teller brøk pr. måned for seksjonene. Dette tilsvarer 43,50 kr. pr. m2.

Note 2 - Lønnskostnader etc

	2022	2021
Styrehonorar	93 400	166 600
Arbeidsgiveravgift	13 550	23 090
Sum	106 950	189 690

Foretaket har ikke ansatte.

Styrehonoraret for 2022 kr. 120 000 er avsatt og ikke utbetalt pr. 31.12.22.

Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 4 - Spesifikasjon av renovasjon, vann, avløp og renhold

Renovasjon, vann, avløp og renhold inneholder:	2022	2021
Vann og avløp	1 182 644	1 237 647
Renovasjon	642 358	615 300
Renhold oppganger og fellesareal	428 733	403 522
Totalt	2 253 735	2 256 469

Note 5 - Sepsifikasjon av vedlikehold og driftstjenester

Vedlikehold og driftstjenester inneholder:	2022	2021
Drift og vedlikehold av bygning og garasjeanlegg	1 178 886	305 152
Drift og vedlikehold av elektro	0	0
Drift og vedlikehold av vvs, sanitæranlegg m.m.	0	0
Drift og vedlikehold av alarm/sikkerhet/brannvern o.l.	243 605	265 298
Drift og vedlikehold av heisanlegg	364 652	312 305
Drift og vedlikehold av porter	51 573	0
Drift og vedlikehold av sprinkler anlegg	68 633	44 160
Drift og vedlikehold til forebygging av skadedyr	35 093	50 694
Reparasjon og vedlikehold utstyr (hagemøbler)	0	55 921
Drift og vedlikehold ladeanlegg (leie)	23 030	0
Vedlikehold og skjøtsel av utvendig anlegg	253 869	322 736
Totalt	2 219 341	1 356 266



Note 6 - Revisjon/forretningsførsel mm.

Forretningsførsel og revisjon inneholder:	2022	2021
Revisjonshonorar	13 000	13 250
Forretningsførerhonorar	232 500	258 000
Leie tilgang til styreportal og andre datasystemer	31 500	0
Totalt	277 000	271 250

Revisjonshonoraret utgjør i sin helhet revisjon.

Note 7 - Spesifikasjon av vedlikeholdsfond (annen egenkapital)

	Vedlikeholdsfond	Sum
Vedlikeholdsfond 01.01.2022	8 687 310	8 687 310
Årets resultat	227 948	227 948
Vedlikeholdsfond 31.12.2022	8 915 258	8 915 258

Årets resultat er overført vedlikeholdsfond (annen egenkapital).

Det nevnes at Sameiet Lundekroken 14-18 hevder å ha en andel av dette vedlikeholdsfondet for perioden 2015-2019, men denne eventuelle andelen er ikke kvantifisert og må antagelig avgjøres av domstolene. Styret har ikke avsatt for en slik antatt andel i regnskapet.

Note 8 - Spesifikasjon av leierestanser/kundefordringer

Leierestansene og kundefordringer er vurdert til pålydende. Det er ikke tapsført leierestanser eller andre fordringer i løpet av 2022, da disse anses som sikre.

Leierestanser og kundefordringer:	2022	2021
Leierestanser til pålydende beboere	18 808	14 065
Restanser fra Sameiet Lundekroken 14-18	3 811 145	3 334 146
Avsatt til dekning av usikre fordringer	0	0
Totalt	3 829 953	3 348 211

Sameiet Lundekroken 14-18 har restanse på kr. 3 811 145 pr. 31. desember 2022. Deres felleskostnader er ikke helt avklart, da det er diskusjoner rundt hva og hvordan felleskostnadene skal deles mellom sameiene. Sameiet Lundekroken 19-34 har estimert felleskostnadene pr. 2022. Det vises for øvrig til styrets årsmelding.

Note 9 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.



INSIGNIS

Til årsmøtet i SAMEIET LUNDEKROKEN 19-34

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert SAMEIET LUNDEKROKEN 19-34 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 227.948,-. Årsregnskapet 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret er også ansvarlig for slik intern kontroll 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 styret ta standpunkt til sameiets 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.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

INSIGNIS AS

Besøksadresse: Sandakerveien 138, 0484 Oslo
Postadresse: Postboks 4618, Nydalen, 0421 Oslo
Org.nr. 917 835 810 MVA, Foretaksregisteret

www.insignis.no



INSIGNIS

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, den 29. mars 2023
Insignis AS

Erik A. Bell
Statsautorisert revisor



Sameiet Lundekroken 19 - 34 - organisasjonsnr. 993 370 746

STYRETS ÅRSMELDING FOR 2022

Organisering

Sameiet Lundekroken 19-34 eier eiendommen gbnr. 32/35 i Asker kommune (3025).

Sameiet Lundekroken 19-34 består av 194 bolig- og 4 næringsseksjoner. To av næringsseksjonene (butikkene og majoriteten av parkering i Rema-garasjen) eies av Ragde Eiendom AS mens de øvrige to næringsseksjonene eies av Billingstadsløtta 13 AS (nabobygget i vest). Næringsseksjonene driftes og forvaltes av eierne selv.

Sameiet Lundekroken 14-18 – bakgrunn, «Brexite» og tvist

Sameiet Lundekroken 14-18 eier eiendommen gbnr. 39/2022, som er skilt ut fra naboeiendommen gbnr. 39/9 og grenser til eiendommen gbnr. 32/35.

Sameiet Lundekroken 14-18 (Hus 9, 10 og 11) består av 61 boligseksjonene og 1 næringsseksjon (HC-plassen). Helt siden planene for Lundekroken startet i 2001/02 var det meningen at de 61 boligseksjonene og næringsseksjonen skulle være en del av det totale bolig- og næringskomplekset i Lundekroken.

Fra perioden 2014 (første innflytting i Hus 9) til sommeren 2018 ble sameiet Lundekroken 14-18 forvaltet sammen med Sameiet Lundekroken 19-34. Denne felles forvaltningen ble det opplyst om i tidligere, felles årsberetninger (2014-17) og på tilhørende, felles årsmøter. Ingen seksjonseiere hadde nevneverdige innvendinger til den driften styret i Sameiet Lundekroken 19-34 ivaretok, ei heller fra beboere i Sameiet Lundekroken 14-18.

Alle boligkjøperne i Hus 9-11 skrev også under på at de skulle medvirke til sammenslåing/fusjon av sameiene da de kjøpte leilighet av utbygger. Til tross for en avtale med utbygger om fusjon av sameiene, vedtok i stedet beboerne i Sameiet Lundekroken 14-18 høsten 2018 å løsrive seg fra felles drift og fusjonen med Sameiet Lundekroken 19-34 («Brexite»), og de forble da et eget eierseksjonssameie. Dette stikk i strid med de avtaler som var inngått gjennom kjøpekontraktene, tross felles og rasjonell drift/forvaltning i 4 år og tross all den informasjonen som var gitt av selger/utbygger og Sameiet Lundekroken 19-34 og som boligkjøperne i Lundekroken 14-18 fullt ut var innforstått med.

Konsekvens av «Brexite»

Basert på vedtaket i Sameiet Lundekroken 14-18, vedtok årsmøte i Sameiet Lundekroken 19-34 i juni 2019 en «hard Brexite». Fra 2018 og frem til 1.1.2020 har vår forvaltning av Sameiet Lundekroken 14-18 blitt gradvis trappet ned, i tråd med nevnte årsmøtevedtak. Pr. 1.1.2020 var de aller fleste av våre felles driftsavtaler med Sameiet Lundekroken 14-18 sagt opp. Tidligere felles brannvarslingsanlegg (110 sentralen) ble splittet pr. 2020/21. I fbm. etableringen av nye AMS målere vinteren 2021 fikk også sameiene hver sine nye hovedmålere (for felles strøm) slik at en begrenset mengde strøm nå skal fordeles mellom sameiene (primært garasjen, med tilhørende installasjoner).

I 2023 har Sameiet Lundekroken 19-34 valgt Telia som Tv/dataleverandør. Dette medfører at Sameiet Lundekroken 14-18 må flytte sine inntakssignaler for Tv/data (rack) over til egen eiendom.



Sameiet Lundekroken 14-18 må også i første halvår 2023 fraflytte sykkelrommet på mesaninen over plast-/papirdunkene, som ble etablert i 2017, den gangen sameiene «holdt sammen».

Sameiet Lundekroken 14-18 vil i løpet av våren også få tildelt sitt eget areal i plast-/papperrommet – adskilt fra plast-/papirbeholdere tilhørende Sameiet Lundekroken 19-34 og med egen inn-/utgang mot rundkjøringen (ikke fra gavlvegg som i dag).

Fortsatt gjenstår noen få fellesfunksjoner da disse er mer utfordrende å splitte/avvikle. Dette gjelder bl.a. fellesfunksjoner som hovedtavlerom (der sameiene har sine respektive strøminntak og hovedmålere), vanninntak/sprinklersentral, diverse uteareal samt felles underjordisk garasje med tilhørende inn- og utkjøring fra Billingstadsletta. Mange av de nevnte fellesfunksjonene måtte naturlig nok etableres og plasseres i forbindelse med de første byggetrinnene med innflytting tilbake til 2008/09. Med Brexit skaper dette utfordringer og merarbeid for Sameiet Lundekroken 19-34.

I og med at nevnte fellesfunksjoner er vanskelige å splitte/flytte har styret de siste 2,-3 jobbet med å etablere avtaler som skal sikre våre interesser mht. drift, vedlikehold, risiko og administrasjon. I en evt. avtale vil det være Sameie Lundekroken 19-34 som vil ha regien på den driften og det vedlikeholdet som er nødvendig all den tid Sameiet Lundekroken 19-34 er formell eier av disse arealene og i tillegg er det klart største sameiet i Lundekroken. Sameier Lundekroken 14-18 må da innordne seg de beslutninger som blir fattet av Sameiet Lundekroken 19-34 samt betale sin forholdsmessige andel av de kostnadene fellestjenestene genererer.

Utestående Sameiet Lundekroken 14-18

For å dekke inn Sameiet Lundekroken 14-18 sin andel av løpende, felles driftsutgiftene, fremtidige vedlikeholdskostnader samt oppgraderinger, har Sameiet Lundekroken 19-34 i perioden 2015 -2018 fakturert et beløp lik summen av alle innkrevde felleskostnader i Sameiet Lundekroken 14-18 (For Sameiet Lundekroken 14-18 var inntekter lik utgifter disse 4 årene, dvs. et nullregnskap). Fra 2019 har Sameiet Lundekroken 14-18 selv overtatt driftsansvaret for flere og flere av fellesfunksjonene i egne bygg og har naturlig nok betalt mindre og mindre til Sameiet Lundekroken 19-34 for de gjenværende fellestjenestene. Pr. 2023 er det som nevnt kun fellestjenester som vanskelig lar seg splitte som Sameiet Lundekroken 14-18 skal betale for, med tillegg av administrasjonshonorar.

Sameiet Lundekroken 14-18 har heller ikke i 2022 betalt våre fakturaer fullt ut. Fra 2018 til 2022 har Sameiet Lundekroken 14-18 betalt vesentlig mindre i felleskostnader til Sameiet Lundekroken 19-34 enn hva de faktisk har fått levert av fellestjenester. Begrunnelsen for å ikke betale har ifølge dem vært at de mener å ha penger til gode i Sameiet Lundekroken 19-34 (motregner), bl.a. gjennom en andel av økningen i vedlikeholdsfondet fra 2015 og et «ulovlig» innkrevd oppvarmingsgebyr som bare angikk deres tre bygg. Fra 2020 til 2022 har Sameiet Lundekroken 14-18 delbetalt våre fakturaer, dog med marginale beløp. Begrunnelse her er at summene ifølge dem er for høye i fht. faktisk leveranse, noe Sameiet Lundekroken 19-34 bestrider. Totalt utestående overfor Sameiet Lundekroken 14-18 var ved årsskiftet 2022 **bokført** til **kr 3.811.146,-**. Det vises her til avsnitt under.

Mulig tvist / forhandlinger

Sameiet Lundekroken 19-34 varslet i 2019 søkmål mot Sameiet Lundekroken 14-18 for å få innbetalt utestående felleskostnader for alle de tjenestene de har mottatt, men ikke betalt for. Det er pr. 2022/23 ikke tatt ut søksmål da partene over tid har forsøkt å komme frem til en avtale som regulerer rettigheter og plikter vedrørende gjenværende og tidligere fellesfunksjoner, herunder betaling for disse. Dersom en slik avtale oppnås, skal også utestående fordringer for perioden 2014/15 til 2023 gjennomgås og omforent beløp (netto etter rettmessige fradrag) gjøres opp.



Oppnås ikke enighet vil en evt. rettslig tvist måtte omfatte rettigheter og plikter for gjenstående fellesfunksjoner Sameiet Lundekroken 19-34 besitter, og som Sameiet Lundekroken 14-18 er helt avhengig av å benytte eller ha tilgang til for å kunne «fungere». I dette ligger også at domstolene evt. må hjelpe partene å finne en korrekt betaling for fellestjenester, herunder også et administrasjonspåslag for disse fellestjenestene.

Styret jobber for at Sameiet Lundekroken 19-34 skal komme best mulig ut av en evt. avtale med Sameiet Lundekroken 14-18, det være seg gjennom forhandlinger eller ved evt. hjelp av domstolene. På årsmøte i 2022 informerte styret om status i forhandlingene.

Årsregnskap 2022

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskapet og balanse med tilhørende noter et tilfredsstillende uttrykk for resultatet i 2022 og den økonomiske stillingen ved årsskiftet.

Årets overskudd stort kr 227.948,- blir tillagt egenkapitalen (vedlikeholdsfondet), som ved årsskiftet utgjorde kr 8.915.258,-. Det nevnes her at Sameiet Lundekroken 14-18 hevder å ha en andel av dette vedlikeholdsfondet for perioden 2015-18 (Brexit) til gode samt at innkrevde beløp for fellestjenester i perioden 2019-2022 har vært for høye. Andelen av vedlikeholdsfondet og evt. overfakturering er ikke kvantifisert og må antagelig avgjøres av domstolene, jf. orientering over. Styret har også i 2022 valgt å ikke avsette for slike «antagelser» i regnskapet, men heller bokføre dette når det foreligger en omforent avtale eller en rettskraftig dom.

Det har ikke inntrådt andre forhold etter årsskiftet som har vesentlig betydning for bedømmelsen av sameiets stilling som vist i regnskapet, eller som vesentlig påvirker styrets oppfatning av sameiets framtidsutsikter.

Sameiet har i hht. eierseksjonsloven og tilhørende vedtekter legalpant i hver eierseksjon for et beløp inntil 2 G (Grunnbeløpet i folketrygden). Pr. mai 2023 tilsvarer dette kr 237.240,-.

Husleierestansene har gjennom året vært små, og betalingsmoralen i sameiet fremstår fortsatt som meget god. Unntaket er Sameiet Lundekroken 14-18 (Brexit), som nevnt tidligere.

Kort om enkelte utgiftsposter til regnskapet for 2022

Strømutgiftene var, som de fleste merket seg, ekstra høye i 2022, og trenden inn i 2023 er fortsatt høyere strømpriser enn hva vi har vært vant med. Varmt vann er en vesentlig strømutgift i regnskapet til Sameiet Lundekroken 19-34, og styret henstiller om at alle er bevisst på dette når det dusjes. Kun noe mindre forbruk av varmtvann hos den enkelte seksjonseier vil for fellesskapet utgjøre en betydelig besparelse til oppvarming av dette vannet.

Vann og avløp er også en stor utgiftspost i sameiet. I 2020 la «nye» Asker om gebyrsatsene, og den store avgiftsøkningen fra 2020 er videreført om med en ytterligere økning i 2023. Med bakgrunn i de høye gebyrene for vann/avløp henstiller styret alle beboere om å ha et bevisst forhold til forbruk av vann. En liten reduksjon av vannforbruket hos den enkelte (f.eks. dusj) vil utgjøre en ikke ubetydelig besparelse for fellesskapet. Alle lekkasjer, eksempelvis toaletter som står og renner, må snarest utbedres av kyndig personell - evt. at toalettet byttes.

Renovasjonsavgiftene i Asker kommune økte merkbart i 2020. Økningen fortsatte i 2021-22 og vil øke ytterligere i 2023.



Mye av belysningen i sameiet er byttet ut med LED-armaturer. LED gir bedre lys, mindre strømforbruk samt at LED-lampene har en levetid som er mye lengre enn tidligere armaturer med lysstoffrør. Eldre armaturer som må byttes, blir løpende byttet til LED.

Andel elbiler i Lundekroken øker i takt med utviklingen på Østlandet. Pr. april 2023 var det montert opp mot 100 ladestasjoner, og dette tilsier en andel opp mot 40 % av beboerparkeringen.

All drift og oppfølging i fbm. elbil-ladingen ble i mai 2022 overført til Aneo (tidl. Ohmia Charging). Begrunnelsen og vilkårene fremgår av årsmeldingen fra 2021. Alle ladestasjonene er kjøpt og oppgjort av Aneo pr. februar 2023.

Nye ladestasjoner bestilles direkte hos Aneo – ikke gjennom sameiet styre, som tidligere.

Drift og vedlikehold i 2022

Styret jobber løpende med å holde sameiets utearealer på et godt nivå, men ser at dette krever tett oppfølging slik at disse fremstår slik beboerne forventer. Utearealene er også viktige mht. hvordan Lundekroken ønsker å presentere seg overfor gjester og omgivelser. Kvalitetene på utearealene er etter styrets oppfatning blitt bedre i 2022, men det er fortsatt mulig å heve kvaliteten ytterligere. Dette vil styret jobbe med i 2023/24.

Med bakgrunn i Covid 19 ble det ikke iverksatt større vedlikeholdsoppgaver i 2020/21. I 2022 har styret iverksatt enkelte vedlikeholdsoppgaver, der bla. skillevegger på takterrassene i Hus 1 ble byttet, og det ble også igangsatt et arbeid med å skifte ut råtne kledningsbord før alle husene skal males sommeren 2023.

Tradisjonen tro ble det også i 2022 satt ut container slik at sameiets innbyggere kan få ryddet og kastet ting uten selv å måtte kjøre til kommunens avfallsstasjoner.

Vask av garasjen ble gjennomført i 2022. Vask av parkeringsgarasjen fordrer et samarbeid mellom vaktmester og beboere for å få et best mulig resultat. Erfaringen er at dette samspillet fungerer bra, og beboerne er i det store og hele flinke til å følge vaktmester og styrets «kjøreregler».

Sameiets 10-årig («all in») driftsavtale med Reber Schindler fungerer utmerket for heisene i husene 4-8. Også i 2022 har det vært lite funksjonsfeil på heisene, og driftssikkerheten ligger mellom 99 og 100%. Heisene fra Kone i Hus 1, 2 og 3 har også vært stabile i 2022.

For sameiets styre er det en vesentlig oppgave å sikre at alle beboere trygt kan forflytte seg mellom etasjene uten å måtte benytte trapper. Dersom en heis skulle stoppe i helgen kan det forekomme at denne først blir utbedret fk. uke dersom ikke beboere med særlig behov nødvendiggjør umiddelbar reparasjon. Årsaken er at utrykning i helgene er uforholdsmessig kostbart.

Sameiet har tidligere vedtatt å innføre kontrollavgift ved ureglementert parkering på sameiets uteområder. Fortsatt er det litt for mange beboere/gjester/håndverkere som ikke respekterer parkeringsforbudet. Styret vil derfor fortsette oppfølgingen rundt ureglementert parkering slik at ulovlighetene reduseres til et absolutt minimum.

En uheldig bieffekt av ureglementert parkering kan være at søppelbilen returnerer uten å ha tømt våre søppelbeholdere. Dette er både udelikat og kan påføre sameiet ekstra kostnader i form av ekstratømming. Styret håper derfor at sameiets beboere sammen kan bidra til å redusere bilbruken på utearealene slik at alle trygt kan oppholde seg på sameiets felles- og lekearealer - og at søpla alltid blir tømt i hht. kommunens tømme kalender.



Søppelhåndteringen i Lundekroken er et stadig tilbakevendende tema. Tross skilting i søppelbodene og jevnlig påminnelser pr. mail og informasjon på årsmøte er kildesorteringen fortsatt ikke tilfredsstillende. Som følge av dette må vaktmester fortsatt bruke ekstra tid på å rydde/koste/spyle søppelrommene. Dette gir både økte kostnader for fellesskapet samt at andre nødvendige arbeidsoppgaver blir nedprioritert. Styret finner derfor grunn til å gjenta at avfallshåndteringen er et fellesanliggende hvor «slurv» berører alle i form av økte felleskostnader (direkte og indirekte), vond lukt samt at det er visuelt skjemmende for beboere og gjester.

Styret minner ellers om at **papp/kartong skal brettes sammen** før det kastes i papirbeholderen.

Restavfall må ikke legges i en allerede overfylt beholder, men legges i en tilstøtende avfallsbeholder med «ledig kapasitet». Styret ber vennligst om at alle noterer seg dette da overfylte avfallsbeholdere tiltrekker seg udyr/gnagere sameiet ikke ønsker.

Lundekroken har over mange år hatt 10 kameraer i hhv. garasjen og ved enkelte av nedgangene til garasjen. Det er styrets vurdering at kameraovervåking er nødvendig i sameiets bod- og garasjearealer da dette er preventivt mht. innbrudd og annen uheldig adferd. Over noen år har kameraene også bidratt til å oppklare enkelte uønskede hendelser.

Ut over den rent preventive effekten benyttes kameraene også til å sjekke evt. påkjørsler av garasjeportene. Dermed blir skadene raskt «oppklart» og kostnadene belastet den uheldige.

Alternativet ville vært at dette ble fordelt over felleskostregnskapet.

Selv om kameraer også kunne vært benyttet til å bedre «kildesorteringen» hos enkelte, er dette ikke lov i hht. rundskriv fra Datatilsynet.

Styret

Situasjonen i 2022 har vært langt mindre utfordrende enn under koronaperioden i 2020/21. Styret har hatt 3 styremøter, og løpende kommunisert pr. e-post der dette har vært praktisk og nødvendig. Dette anses å ha vært tilstrekkelig til å ivareta de oppgaver styret er satt til å utføre eller følge opp. I tillegg har deler av styret hatt møte med Lundekroken 14-18 angående forhandlinger rundt «Brexit».

Styrets leder har jevnlig kontakt med forretningsfører slik at regnskap og utestående felleskostnader(restanser) følges opp på en tilfredsstillende måte gjennom regnskapsåret. Styrets leder har også god dialog med revisor i fbm. årsavslutningen.

Styret følger løpende opp renhold og servicefirmaer slik at disse funksjonene blir ivaretatt til det beste for fellesskapet.

Styrets leder har løpende dialog med vaktmester slik at avtalte vaktmestertjenester blir utført og innmeldte oppgaver løpende blir ivaretatt/utbedret.

Årsmøte i 2022 vedtok enstemmig å honorere styret for perioden 2020-22 i tråd med innstillingen. Styrehonorar for 2022/23 vil bli fremlagt og evt. vedtatt på årsmøtet 2023.

Informasjon og dialog

Sameiets beboere blir ved vedlikeholdstiltak, garasjevask mv. informert av styret gjennom epost. I tillegg informerer vaktmester om driftsrelaterte ting ved å henge opp lapper ved inngangene. Dialogen med beboere oppleves fortsatt som konstruktiv og god, og styrets leder forsøker etter beste evne å besvare de spørsmål som beboere måtte lure på eller bistå beboere med annen praktisk veiledning.



Styrets leder mottar mange e-poster fra beboere. Disse blir i all hovedsak svart opp eller ekspedert videre for snarlig oppfølging/utbedring. Styret takker alle beboere for at de bidrar til å holde orden eller melde fra om feil/mangler slik at sameiet fremstår som best mulig, både teknisk og visuelt, og styret oppfordrer flere til å melde fra om ting som ikke fungerer.

Sameiet har en egen nettside – www.lundekroken.no – og styret henstiller beboere om å søke informasjon der dersom man skulle lure på noe. Styret ser at nettsiden kunne blitt oppgradert og fornyet, men styret har ikke prioritert tid og penger på dette. På årsmøte i 2022 kom det innspill på ulike typer nettsider og informasjonskanaler, samt mulig bistand fra en beboer. Styret vil følge opp denne aktiviteten i 2023/24.

Offentlige krav og lovgivning

Sameiets virksomhet ledes ut ifra lokaler på Skøyen i Oslo kommune.

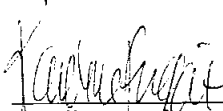
Etter styrets oppfatning har sameiets virksomhet ingen negativ innvirkning på det ytre miljø, og det foreligger ikke pålegg eller krav fra myndighetene om spesielle miljøtiltak.

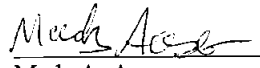
Sameiet har ingen ansatte, og følger til enhver tid gjeldende lovgivning vedrørende likestilling.

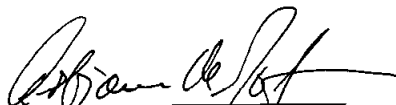
Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

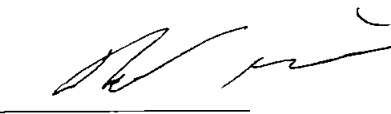
Oslo/Asker, den 29. mars 2023

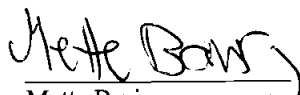
I styret for Sameiet Lundekroken 19 – 34

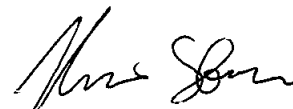

Karoline Fragåt
Styremedlem

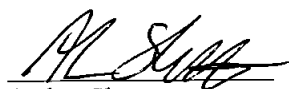

Mads A. Aasen
Styremedlem


Asbjørn Melheim Jøhansen
Styremedlem


Ralph Noren
Styremedlem


Mette Børing
Styremedlem


Knut-Omar Storsveen
Styremedlem


Anders Sletten
Styrets leder