



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 13.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 18.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkrevde felleskostnader		9 098 730	8 165 527
Innkrevde felleskostnader fra LK14-18		480 000	480 000
Annen driftsinntekt		124 026	116 553
Innkrevde felleskostnader	1	0	0
Sum inntekter		9 702 756	8 762 080
Kostnader			
Lønnskostnad	2, 3	136 940	136 920
Renovasjon, vann og avløp		2 510 748	2 073 626
Lys og varme		956 580	1 092 085
Renhold		449 344	472 269
Tv/internett		905 592	1 028 600
Leie datasystemer, styre portal		52 460	31 500
Leie ladesystem		37 427	42 442
Anskaffelser og driftsmateriell		1 413	11 120
Vaktmestertjenester, snørydding, strøing mm.		489 350	452 129
Drift og vedlikehold	4	4 905 521	2 931 739
Revisjon		18 844	12 750
Forretningsførersel		223 000	232 500
Juridisk bistand		129 375	0
Forsikring		394 339	351 843
Annen driftskostnad		11 660	19 904
Sum kostnader		11 222 591	8 889 426
Driftsresultat		-1 519 835	-127 346
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		106 248	75 645
Annen finansinntekt		7 200	0
Sum finansinntekter		113 448	75 645
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		113 448	75 645



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Resultat før skattekostnad		-1 406 387	-51 700
Årsresultat		-1 406 387	-51 700
Overføringer og disponeringer			
Vedlikeholdsfond/annen egenkapital		-1 406 387	-51 700
Sum overføringer og disponeringer		-1 406 387	-51 700



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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			
Fordringer			
Restanser på felleskostnader	5	4 546 578	4 208 998
Forskuddsbetalte kostnader		1 410 630	1 462 805
Andre kortsiktige fordringer		27 863	17 689
Sum fordringer		5 985 071	5 689 492
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 251 556	4 167 300
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 251 556	4 167 300
Sum omløpsmidler		9 236 627	9 856 792
SUM EIENDELER		9 236 627	9 856 792

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond/annen egenkapital	6	7 457 171	8 863 558
Sum opptjent egenkapital		7 457 171	8 863 558
Sum egenkapital		7 457 171	8 863 558
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		1 422 046	727 341
Forskuddsbetalte felleskostnader		100 421	103 994
Annen kortsiktig gjeld		256 989	161 900
Sum kortsiktig gjeld		1 779 456	993 235
Sum gjeld		1 779 456	993 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 236 627	9 856 792



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 468391

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 13.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 17.06.2025



Organisasjonsnr: 993 370 746
SAMEIET LUNDEKROKEN 19-34

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkrevde felleskostnader		9 098 730	8 165 527
Innkrevde felleskostnader fra LK14-18		480 000	480 000
Annen driftsinntekt		124 026	116 553
Innkrevde felleskostnader	1	0	0
Sum inntekter		9 702 756	8 762 080
Kostnader			
Lønnskostnad	2, 3	136 940	136 920
Renovasjon, vann og avløp		2 510 748	2 073 626
Lys og varme		956 580	1 092 085
Renhold		449 344	472 269
Tv/internett		905 592	1 028 600
Leie datasystemer, styreportal		52 460	31 500
Leie ladesystem		37 427	42 442
Anskaffelser og driftsmateriell		1 413	11 120
Vaktmestertjenester, snørydding, strøing mm.		489 350	452 129
Drift og vedlikehold	4	4 905 521	2 931 739
Revisjon		18 844	12 750
Forretningsførsel		223 000	232 500
Juridisk bistand		129 375	0
Forsikring		394 339	351 843
Annen driftskostnad		11 660	19 904
Sum kostnader		11 222 591	8 889 426
Driftsresultat		-1 519 835	-127 346
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		106 248	75 645
Annen finansinntekt		7 200	0
Sum finansinntekter		113 448	75 645
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		113 448	75 645
Resultat før skattekostnad		-1 406 387	-51 700
Årsresultat		-1 406 387	-51 700
Overføringer og disponeringer			
Vedlikeholdsfond/annen egenkapital		-1 406 387	-51 700



Sum overføringer og
disponeringer

-1 406 387

-51 700



Organisasjonsnr: 993 370 746
SAMEIET LUNDEKROKEN 19-34

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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			
Fordringer			
Restanser på felleskostnader 5			
		4 546 578	4 208 998
Forskuddsbetalte kostnader		1 410 630	1 462 805
Andre kortsiktige fordringer		27 863	17 689
Sum fordringer		5 985 071	5 689 492
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 251 556	4 167 300
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 251 556	4 167 300
Sum omløpsmidler		9 236 627	9 856 792
SUM EIENDELER		9 236 627	9 856 792
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond/annen egenkapital	6	7 457 171	8 863 558



Sum opptjent egenkapital	7 457 171	8 863 558
Sum egenkapital	7 457 171	8 863 558
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	1 422 046	727 341
Forskuddsbetalte felleskostnader	100 421	103 994
Annen kortsiktig gjeld	256 989	161 900
Sum kortsiktig gjeld	1 779 456	993 235
Sum gjeld	1 779 456	993 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 236 627	9 856 792



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 er inntektsført. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note

2

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

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.



Årsregnskap for
SAMEIET LUNDEKROKEN 19-34

993370746

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024



SAMEIET LUNDEKROKEN 19-34
993 370 746

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Innkrevde felleskostnader		9 098 730	8 165 527
Innkrevde felleskostnader fra LK14-18		480 000	480 000
Annen driftsinntekt		124 026	116 553
Sum driftsinntekter		9 702 756	8 762 080
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2, 3	-136 940	-136 920
Renovasjon, vann og avløp		-2 510 748	-2 073 626
Lys og varme		-956 580	-1 092 085
Renhold		-449 344	-472 269
Tv/internett		-905 592	-1 028 600
Leie datasystemer, styre portal		-52 460	-31 500
Leie ladesystem		-37 427	-42 442
Anskaffelser og driftsmateriell		-1 413	-11 120
Vaktmestertjenester, snørydding, strøing mm.		-489 350	-452 129
Drift og vedlikehold	4	-4 905 521	-2 931 739
Revisjon		-18 844	-12 750
Forretningsførrelse		-223 000	-232 500
Juridisk bistand		-129 375	0
Forsikring		-394 339	-351 843
Annen driftskostnad		-11 660	-19 904
Sum driftskostnader		-11 222 591	-8 889 426
Driftsresultat		-1 519 835	-127 346
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		106 248	75 645
Annen finansinntekt		7 200	0
Sum finansinntekter		113 448	75 645
Netto finans		113 448	75 645
Årsresultat		-1 406 387	-51 700
Overføringer			
Vedlikeholdsfond/annen egenkapital		-1 406 387	-51 700
Sum overføringer		-1 406 387	-51 700



SAMEIET LUNDEKROKEN 19-34
993 370 746

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser på felleskostnader	5	4 546 578	4 208 998
Forskuddsbetalte kostnader		1 410 630	1 462 805
Andre kortsiktige fordringer		27 863	17 689
Sum fordringer		5 985 071	5 689 492
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 251 556	4 167 300
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 251 556	4 167 300
Sum omløpsmidler		9 236 627	9 856 792
SUM EIENDELER		9 236 627	9 856 792



SAMEIET LUNDEKROKEN 19-34
993 370 746

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond/annen egenkapital	6	7 457 171	8 863 558
Sum opptjent egenkapital		7 457 171	8 863 558
Sum egenkapital		7 457 171	8 863 558
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 422 046	727 341
Forskuddsbetalte felleskostnader		100 421	103 994
Annen kortsiktig gjeld		256 989	161 900
Sum kortsiktig gjeld		1 779 456	993 235
Sum gjeld		1 779 456	993 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 236 627	9 856 792

ASKER, 29.04.2025

Anders Sletten
styrets leder

Knut Omar Storsveen
styremedlem

Asbjørn Melheim Johansen
styremedlem

Ralph John Noren
styremedlem

Mette Børing
styremedlem

Karoline Skatvedt Fragåt
styremedlem

Mads Andreas Aasen
styremedlem



SAMEIET LUNDEKROKEN 19-34
993 370 746

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Inntekt som knytter seg til regnskapsåret er inntektsført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

Sameiet har i 2024 krevd inn kr. 4,95 pr. teller brøk pr. måned fra seksjonseierne, som tilsvarer 49,50 kr. pr. m2. I tillegg har det i desember blitt innkrevd kr. 3 ekstra pr. teller brøk. Dette tilsvarer 47,50 kr. pr. m2.

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret.

Note 3 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Styrehonorar	120 000	120 000
Arbeidsgiveravgift	16 940	16 920
Sum lønnskostnader	136 940	136 920

Lønn utgjør i sin helhet styrehonorar. Styrehonoraret for 2024 kr. 120 000 er avsatt og ikke utbetalt pr. 31.12.2024.

Note 4 - Drift og vedlikehold

Spesifikasjon av drift og vedlikehold	2024	2023
Drift og vedlikehold av bygning og garasjeanlegg	3 724 012	1 951 323
Drift og vedlikehold av alarm/sikkerhet/brannvern o.l.	194 807	186 698
Drift og vedlikehold av heisanlegg	458 077	351 942
Drift og vedlikehold av porter	3 595	21 050
Drift og vedlikehold av sprinkleranlegg	53 331	51 558
Drift og vedlikehold til forebygging av skadedyr *)	27 958	-21 742
Skjøtsel av utvendig anlegg	443 742	390 911
Sum	4 905 521	2 931 739

*) For 2023 ble det mottatt kr. 60 000 fra Anticimex som kompensasjon for for mye betalt tidligere år, derfor er denne posen negativ.



SAMEIET LUNDEKROKEN 19-34 993 370 746

Note 5 - Restanser på felleskostnader

Restanser på felleskostnader	2024	2023
Restanse på felleskostnader fra eierseksjonssameiere	117 886	77 852
Restanser fra Sameiet Lundekroken 14-18	4 428 692	4 131 146
Avsatt til dekning av usikre fordringer	0	0
Sum oppført restanse på felleskostnader	4 546 578	4 208 998

Sameiet Lundekroken 14-18 har restanse på kr. 4 428 692 pr. 31.12.2024. 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. 2024. Det vises for øvrig til styrets årsberetning.

Note 6 - Vedlikeholdsfond/egenkapital

Spesifikasjon av vedlikeholdsfond/egenkapital	2024
Vedlikeholdsfond/Egenkapital pr. 01.01.2024	8 863 558
Årets resultat	-1 406 387
Vedlikeholdsfond/egenkapital pr. 31.12.2024	7 457 171

Sameiets overskudd/underskudd føres i sin helhet mot vedlikeholdsfond. Dette er derfor likt med egenkapitalen.

Sameiet har ikke gjeld, eller driftsmidler som avskrives. Disponible midler er derfor lik vedlikeholdsfondet/egenkapitalen og utgjør pr. 31.12.2024 kr. 7 457 171.

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.



Årsregnskap for
SAMEIET LUNDEKROKEN 19-34

993370746

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024



SAMEIET LUNDEKROKEN 19-34
993 370 746

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Innkrevde felleskostnader		9 098 730	8 165 527
Innkrevde felleskostnader fra LK14-18		480 000	480 000
Annen driftsinntekt		124 026	116 553
Sum driftsinntekter		9 702 756	8 762 080
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2, 3	-136 940	-136 920
Renovasjon, vann og avløp		-2 510 748	-2 073 626
Lys og varme		-956 580	-1 092 085
Renhold		-449 344	-472 269
Tv/internett		-905 592	-1 028 600
Leie datasystemer, styre portal		-52 460	-31 500
Leie ladesystem		-37 427	-42 442
Anskaffelser og driftsmateriell		-1 413	-11 120
Vaktmestertjenester, snørydding, strøying mm.		-489 350	-452 129
Drift og vedlikehold	4	-4 905 521	-2 931 739
Revisjon		-18 844	-12 750
Forretningsførsel		-223 000	-232 500
Juridisk bistand		-129 375	0
Forsikring		-394 339	-351 843
Annen driftskostnad		-11 660	-19 904
Sum driftskostnader		-11 222 591	-8 889 426
Driftsresultat		-1 519 835	-127 346
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		106 248	75 645
Annen finansinntekt		7 200	0
Sum finansinntekter		113 448	75 645
Netto finans		113 448	75 645
Årsresultat		-1 406 387	-51 700
Overføringer			
Vedlikeholdsfond/annen egenkapital		-1 406 387	-51 700
Sum overføringer		-1 406 387	-51 700



SAMEIET LUNDEKROKEN 19-34
993 370 746

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser på felleskostnader	5	4 546 578	4 208 998
Forskuddsbetalte kostnader		1 410 630	1 462 805
Andre kortsiktige fordringer		27 863	17 689
Sum fordringer		5 985 071	5 689 492
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 251 556	4 167 300
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 251 556	4 167 300
Sum omløpsmidler		9 236 627	9 856 792
SUM EIENDELER		9 236 627	9 856 792



SAMEIET LUNDEKROKEN 19-34
993 370 746

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond/annen egenkapital	6	7 457 171	8 863 558
Sum opptjent egenkapital		7 457 171	8 863 558
Sum egenkapital		7 457 171	8 863 558
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 422 046	727 341
Forskuddsbetalte felleskostnader		100 421	103 994
Annen kortsiktig gjeld		256 989	161 900
Sum kortsiktig gjeld		1 779 456	993 235
Sum gjeld		1 779 456	993 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 236 627	9 856 792

Asker,

Anders Sletten
styrets leder

Knut Omar Storsveen
styremedlem

Asbjørn Melheim Johansen
styremedlem

Ralph John Noren
styremedlem

Mette Børing
styremedlem

Karoline Skatvedt Fragåt
styremedlem

Mads Andreas Aasen
styremedlem



SAMEIET LUNDEKROKEN 19-34
993 370 746

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Inntekt som knytter seg til regnskapsåret er inntektsført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

Sameiet har i 2024 krevd inn kr. 4,95 pr. teller brøk pr. måned fra seksjonseierne, som tilsvarer 49,50 kr. pr. m2. I tillegg har det i desember blitt innkrevd kr. 3 ekstra pr. teller brøk. Dette tilsvarer 47,50 kr. pr. m2.

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret.

Note 3 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Styrehonorar	120 000	120 000
Arbeidsgiveravgift	16 940	16 920
Sum lønnskostnader	136 940	136 920

Lønn utgjør i sin helhet styrehonorar. Styrehonoraret for 2024 kr. 120 000 er avsatt og ikke utbetalt pr. 31.12.2024.

Note 4 - Drift og vedlikehold

Spesifikasjon av drift og vedlikehold	2024	2023
Drift og vedlikehold av bygning og garasjeanlegg	3 724 012	1 951 323
Drift og vedlikehold av alarm/sikkerhet/brannvern o.l.	194 807	186 698
Drift og vedlikehold av heisanlegg	458 077	351 942
Drift og vedlikehold av porter	3 595	21 050
Drift og vedlikehold av sprinkleranlegg	53 331	51 558
Drift og vedlikehold til forebygging av skadedyr *)	27 958	-21 742
Skjøtsel av utvendig anlegg	443 742	390 911
Sum	4 905 521	2 931 739

*) For 2023 ble det mottatt kr. 60 000 fra Anticimex som kompensasjon for for mye betalt tidligere år, derfor er denne posen negativ.



SAMEIET LUNDEKROKEN 19-34
993 370 746

Note 5 - Restanser på felleskostnader

Restanser på felleskostnader	2024	2023
Restanse på felleskostnader fra eierseksjonssameiere	117 886	77 852
Restanser fra Sameiet Lundekroken 14-18	4 428 692	4 131 146
Avsatt til dekning av usikre fordringer	0	0
Sum oppført restanse på felleskostnader	4 546 578	4 208 998

Sameiet Lundekroken 14-18 har restanse på kr. 4 428 692 pr. 31.12.2024. 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. 2024. Det vises for øvrig til styrets årsberetning.

Note 6 - Vedlikeholdsfond/egenkapital

Spesifikasjon av vedlikeholdsfond/egenkapital	2024
Vedlikeholdsfond/Egenkapital pr. 01.01.2024	8 863 558
Årets resultat	-1 406 387
Vedlikeholdsfond/egenkapital pr. 31.12.2024	7 457 171

Sameiets overskudd/underskudd føres i sin helhet mot vedlikeholdsfond. Dette er derfor likt med egenkapitalen.

Sameiet har ikke gjeld, eller driftsmidler som avskrives. Disponible midler er derfor lik vedlikeholdsfondet/egenkapitalen og utgjør pr. 31.12.2024 kr. 7 457 171.

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.



Deltakere

CONCEPTOR FORVALTNING AS Norge

Signert med E-signere

2025-04-29 10:25:15 UTC

Undertegner

Dato

Asbjørn Melheim Johansen
CFO Conceptor AS
aj@conceptor.no
+4792043539

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 62.101.227.209

ANDERS SLETTEN Norge

Signert med E-signere

2025-04-29 13:02:53 UTC

Undertegner

Dato

Anders Sletten
anders.sletten@naabo.no
+4791579576

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 188.95.247.247

MADS AASEN Norge

Signert med E-signere

2025-04-30 10:55:45 UTC

Undertegner

Dato

Mads Aasen
mads.aa@hotmail.com
+4745813330

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 148.120.222.90

KAROLINE FRAGÅT Norge

Signert med E-signere

2025-04-29 10:54:47 UTC

Undertegner

Dato

Karoline Fragåt
karo_sf@hotmail.com
+4797523966

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 172.225.69.104



RALPH NOREN Norge

Signert med E-signere

Undertegner

Ralph Noren
ralphnoren@hotmail.com
+4791664014

2025-04-29 11:53:20 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 178.232.232.120

KNUT OMAR STORSVEEN Norge

Signert med E-signere

Undertegner

Knut Omar Storsveen
knut-o.storsveen@aibel.com
+4790612516

2025-04-29 10:30:33 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 85.252.22.53

METTE BØRING Norge

Signert med E-signere

Undertegner

Mette Børing
metteodd15@gmail.com
+4795447335

2025-04-30 11:10:23 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.214.96.15



Årsresultat 2024 (Sameiet Lundekroken 19-34)							
Inntekter	Budsjett 2024	Årsresultat 2024	Forbruk %	Avvik mot budsjett	Kommentar	Rev. budsjett 2023	Resultat 2023
Felleskostnader Hus 1-3	4 838 011	5 082 355	105,1 %		Inkludert huseieskning des 2024	4 447 061	4 447 061
A-konto-strøm 1-3 (kr.-10,-/m2/mnd.)							
Felleskostnader Hus 5-6	1 455 894	1 529 424	105,1 %		Inkludert huseieskning des 2024	1 338 246	1 338 246
A-konto-strøm 5-6 (kr.-10,-/m2/mnd.)							
Felleskostnader Hus 4	712 265	748 236	105,1 %		Inkludert huseieskning des 2024	654 709	654 709
A-konto-strøm 4 (kr.-10,-/m2/mnd.)							
Felleskostnader Hus 7-8	1 655 122	1 738 714	105,1 %		Inkludert huseieskning des 2024	1 521 374	1 521 374
A-konto-strøm 7-8 (kr.-10,-/m2/mnd.)							
Felleskostnader Hus 9	120 000					175 000	204 137
A-konto-strøm 9 (kr.-4,-/m2/mnd.)						120 000	
Felleskostnader Hus 9-11	360 000	480 000	100,0 %		40.000,- / mnd.	360 000	480 000
A-konto-strøm 10-11 (kr.-4,-/m2/mnd.)							
Garasje/ost B-13 + ELbilstrøm mv	120 000	105 714	88,1 %		Snr. 5	120 000	98 944
Sum inntekter	9 260 000	9 654 443		424 443		8 735 000	8 744 471
Utgifter							
Strøm, inkl. varmtvann mv	(1 260 000)	(958 580)	75,9 %	303 420	Forbruk = 890 000,- x 107,5 øre A/Wh. (Pris 23 = 119 øre.)	(1 230 000)	(1 092 085)
Strøm Elbil + avtale Ohmia (10,-/p-pl)	(25 000)	(19 114)	76,5 %	5 887	Fordelt B-13 = 10,- x 76 og LK 14-18 10,- x 57		(24 832)
Kommunalt avfall	(720 000)	(717 144)	99,6 %	2 857	Årskost 700.000. Containerleie = ca 10'	(685 000)	(666 164)
Vann / kloakk	(1 880 000)	(1 802 872)	95,9 %	77 128	Årskost med forbruk lik 2023 = 1.880.000	(1 480 000)	(1 403 288)
Renhold korridor mv. inkl. matter	(500 000)	(449 344)	89,9 %	50 656	2 x pr. uke tom. April. - Garasjevask skjer våren 2025	(480 000)	(472 289)
Tv / data (Telia)	(910 000)	(905 592)	99,5 %	4 408	I hht. avtale	(1 050 000)	(1 028 600)
Diverse heis	(400 000)	(458 077)	114,5 %	(58 077)	Inkl. heiskontroll, ny 4G for 3 heiser (Kone), rep. e. kontroll	(350 000)	(351 942)
Inventar / utstyr		(8 539)		(8 539)	Hundeposer		(14 609)
Vedlikehold bygning / ansk. utomhus	(3 000 000)	(3 705 325)	123,5 %	(705 325)	Div. VVS, el. Mv., mye råte + maling/ vask i hht. vedtak	(3 500 000)	(1 829 808)
Snørydding / Stråing / feiing	(70 000)	(63 086)	90,1 %	6 914	Mye stråing i jan/feb	(70 000)	(71 661)
Revisjon	(15 000)	(18 844)	125,6 %	(3 844)	Avregnet 2024	(15 000)	(12 750)
Forr. farsel	(285 000)	(264 000)	99,6 %	1 000	I hht. avtale	(265 000)	(264 000)
Vaktmester	(600 000)	(557 193)	92,9 %	42 807	Inkl. vannsuging = 88.000	(550 000)	(512 270)
Skjøtsel/stell av uteareal	(300 000)	(309 208)	103,1 %	(9 208)	6 måneder + Hortensia (ca 80 stk.)	(200 000)	(315 246)
Forsikring	(380 000)	(384 339)	101,1 %	(4 339)	Hensyntatt megler, som er uderfakt - inkl. utbytte (56)	(350 000)	(351 843)
Div senicer mv og utrustsett.	(400 000)	(424 964)	106,2 %	(24 964)	Skadedyr, gar.porter, 110-sentral, Br. Varsling/gardin	(480 000)	(263 627)
Styre/onorar inkl. aga mv.	(140 000)	(138 920)	97,8 %	3 080	Vedtatt på årsmøte	(140 000)	(136 920)
Gebyr, rekvisita, porto, e-faktura	(20 000)	(23 120)	115,6 %	(3 120)	Gebyrer, poste webside, endre domene mv.	(30 000)	(19 904)
Sum utgifter	(10 885 000)	-11 204 279	102,9 %	-319 258		-10 875 000	(8 871 817)
Netto finansinntekter	50 000	113 449		63 449	Totalt for 2024	40 000	75 645
Overskudd / vedlikeholdsfond	(1 575 000)	-1 406 387		168 634		-2 100 000	(51 701)



Regnskap 2024 - spesifisering av enkelte utgiftsposter			
Renhold korridor mv.		Forsikring	
Vask inv. fellesarealer Hus 1-8	369 468	Gjensidige	416 694
Matter i inngangspartier - med husnr.	79 876	Kundeutbytte + refundert egenandel (10')	(65 661)
Garasjevask (utføres 6.-7. mai 2025)		Meglerbistand	33 306
Sum	449 344	Sum	384 339
Inventar og utstyr (kjøp)		Vedl. Bygning / ansk utomhus	
Hundeposer	8 539	Maling av fasader i hht. avtale	2 250 000
Div småkjøp		Vask av fasader i hht. avtale	270 000
Sum	8 539	Utbedring av utkjøring fra garasjen (netto)	97 454
Div Heis inkl. service		Motorer + service vifter Hus 1-3	25 279
Kone heis Hus 1-3 inkl. heisalarm	109 548	Rep. Fricovifte innkjøring garasje	11 150
Schindler heis Hus 4-8 inkl. heisalarm	236 583	VVS (w-beredere, hovedfilter, sirk. pumpe Hus 5)	109 978
Rep. etter Heiskontroll (Hus 1-8)	32 123	Div. innkjøp nøkkelbrytere mv.	5 166
Rep. i fbm. utkall (stein i styreskinne, etg. knapp)	9 061	Div. Elektro etter tilsyn (merking EI-tavle + avvik)	32 748
Oppgradering fra 2G - 4G Hus 1-3	31 437	Div. elektro etter isdannelse og annet utskifting	39 793
Lovpålagt Heiskontroll 1-8 (neste 2026)	39 325	Rep av avtrekksvifter i garasjen	22 233
Sum	458 077	Nye filtre ventilasjonsaggregat ulike bodrom mv.	17 194
Utomhusanlegget		Div. vedlikehold vaktmester (bl.a. innkjøp kledning)	112 827
Avtalt beløp	215 595	Rep. av garasjeport etter påkjørsel	3 700
Oppgradering Hus 1 og 5 (nye stauder)	89 375	Kontroll / utskifting råttent panel/skillevegger mv.	707 803
Fyllt opp gruskasser	4 238	Sum	3 705 325
Sum	309 208	Uforutsett / Div. service	
Gebyr, rekv., nettside, leie mv.		Rens og sptyling av utvendig sluk	19 576
Bankgebyrer	11 660	Årskontroll garasjeporter og vedlikehold	7 433
Endre domene	3 975	Service Br. Varslingsanlegg (netto)	19 231
Nettside	7 485	Rep etter service Br. Varsling	7 630
Leie lokaler årsmøter	-	Service branngardin	6 250
Sum	23 120	Batteribytte branngardin	5 438
		Alarmitknytning 110-sentralen	156 467
		Termofotografering tavler mv.	36 655
		Service røykluker (Velux)	8 951
		Service skadedyr (Anticimex)	27 957
		Adv. i fbm. tvist LK 14-18	129 375
		Sum	424 964



Inntekter	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Rev. budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2021
Felleskostnader Hus 1-3	5 228 992	5 082 355	4 838 011	4 447 061	4 544 798	4 251 586	4 251 586	4 056 110	4 056 110
A konto strøm 1-3 (kr. 10,-/m2/mnd.)									
Felleskostnader Hus 5-6	1 573 542	1 529 424	1 455 894	1 338 246	1 367 658	1 279 422	1 279 422	1 220 598	1 220 598
A konto strøm 5-6 (kr. 10,-/m2/mnd.)									
Felleskostnader Hus 4	709 622	748 238	712 265	654 709	669 098	625 930	625 930	597 152	597 152
A konto strøm 4 (kr. 10,-/m2/mnd.)									
Felleskostnader Hus 7-8	1 788 869	1 738 714	1 656 122	1 521 374	1 554 811	1 454 501	1 454 501	1 387 627	1 387 627
A konto strøm 7-8 (kr. 10,-/m2/mnd.)									
Felleskostnader Hus 9 / husleietekning 2023				204 137	120 000		150 000		220 000
A konto strøm 9 (kr. 4,-/m2/mnd.)	480 000	480 000	480 000	480 000	360 000	600 000	450 000	720 000	500 000
Felleskostnader Hus 9-10-11									
A konto strøm 10-11 (kr. 4,-/m2/mnd.)	120 000	105 714	120 000	98 944	120 000	93 472	250 000	409 183	100 000
Felleskost srr. 5 og div.									
Sum inntekter	9 960 000	9 684 443	9 260 000	8 744 471	8 735 000	8 304 910	8 460 000	8 380 670	8 080 000
Utgifter									
Strøm, inkl. varmvann mv.	(1 260 000)	(966 680)	(1 260 000)	(1 052 085)	(1 230 000)	(1 348 267)	(1 600 000)	(1 543 466)	(1 400 000)
Strømsavg. Beboer/Ebil fra Z1, Aneo fra Z2	(25 000)	(19 114)	(25 000)	(24 832)		(13 474)		(101 109)	
Avfall inkl. container	(750 000)	(717 144)	(720 000)	(686 164)	(685 000)	(657 953)	(650 000)	(615 300)	(550 000)
Vann / kloakk	(2 000 000)	(1 802 872)	(1 880 000)	(1 403 296)	(1 480 000)	(1 182 644)	(1 300 000)	(1 237 647)	(1 200 000)
Renhold korridor, inkl. møter & garasje	(500 000)	(449 344)	(500 000)	(472 289)	(480 000)	(460 608)	(450 000)	(434 522)	(450 000)
Tv. / data (Telia fra 1. juni 23)	(940 000)	(905 592)	(910 000)	(1 028 600)	(1 050 000)	(1 111 220)	(1 200 000)	(1 085 704)	(1 200 000)
Div. heis (10 stk. fra 2019) - heiskontroll 24	(440 000)	(456 077)	(400 000)	(351 942)	(350 000)	(364 652)	(300 000)	(312 305)	(300 000)
Inventar / utstyr		(6 539)		(14 609)		(37 225)			
Vedlikehold bygning / utomhus	(1 200 000)	(3 705 325)	(3 000 000)	(1 829 808)	(3 500 000)	(1 074 051)	(800 000)	(237 016)	(1 000 000)
Snørydding/Strøing, bot. inkl. i vaktmester	(75 000)	(63 089)	(70 000)	(71 661)	(70 000)	(63 135)	(50 000)	(58 876)	
Newsjon	(20 000)	(18 844)	(15 000)	(12 750)	(15 000)	(13 000)	(15 000)	(13 250)	(15 000)
Forr. førsel (194 seksjoner fra 2019)	(265 000)	(264 000)	(265 000)	(264 000)	(265 000)	(264 000)	(265 000)	(259 000)	(275 000)
Vaktmester mv.	(600 000)	(557 193)	(600 000)	(512 270)	(550 000)	(441 305)	(550 000)	(494 916)	(500 000)
Sjiktstøffell av utleareal	(300 000)	(300 208)	(300 000)	(315 246)	(200 000)	(173 500)	(200 000)	(219 160)	(200 000)
Forsikring (8 hus fra 2015)	(400 000)	(384 339)	(380 000)	(351 843)	(350 000)	(338 082)	(300 000)	(284 737)	(300 000)
Uforutselt, div. tjenester mv.	(325 000)	(424 954)	(400 000)	(283 827)	(480 000)	(431 743)	(500 000)	(435 844)	(500 000)
Slyrekonorar inkl. arb.g. avg.	(140 000)	(136 920)	(140 000)	(136 920)	(140 000)	(106 950)	(250 000)	(180 590)	(190 000)
Gelyr, rekvistita, porto, lisenser	(20 000)	(23 120)	(20 000)	(19 904)	(30 000)	(25 515)	(30 000)	(24 899)	(20 000)
Sum utgifter	(9 260 000)	(11 294 279)	(10 885 000)	(8 871 817)	(10 875 000)	(8 107 324)	(8 460 000)	(7 596 228)	(8 100 000)
Netto finansinntekter	50 000	113 449	50 000	75 645	40 000	30 363	20 000	18 136	20 000
Overskudd / vedlikeholdsfond	750 000	(1 406 387)	(1 575 000)	(51 701)	(2 100 000)	227 948	(0)	813 581	0
<p>Bolepet ikke hensyntatt usiugheten mot Samloet LK 14-18</p> <p>Bolepet ikke hensyntatt usiugheten mot Samloet LK 14-18</p>									



Sameiet Lundekroken 19 - 34 - organisasjonsnr. 993 370 746

STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Organisering

Sameiet Lundekroken 19-34 eier eiendommen gbnr. 32/35 i Asker kommune (kommunenr. 3203).

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 (hovedsakelig parkering) eies av Billingstadsletta 13 AS (nabobygget i vest). Næringsseksjonene driftes og forvaltes av eierne selv.

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

Sameiet Lundekroken 14-18 (Hus 9, 10 og 11) 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 består av 61 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (HC-plass). 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, helt i tråd med intensjonen. 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 felles driften styret i Sameiet Lundekroken 19-34 ivaretok, ei heller fra beboere i Sameiet Lundekroken 14-18, som også var representert i styret en periode mellom 2014 og 2018 (fra Hus 9).

Alle boligkjøperne i Sameiet Lundekroken 14-18 (Hus 9-11) skrev også under på at de skulle medvirke til sammenslåing/fusjon av sameiene (slå sammen gbnr 39/2022 og 32/35) da de kjøpte leilighet av utbygger. Til tross for kjøpekontrakten med utbygger, der fusjon av sameiene var en klar forutsetning, vedtok i stedet beboerne i Sameiet Lundekroken 14-18 høsten 2018 å løsrive seg fra felles drift og forutsatt fusjon med Sameiet Lundekroken 19-34 («Brexib»), og de forble da et eget eierseksjonssameie. Dette stikk i strid med inngåtte kjøpekontrakter, 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 alle boligkjøperne i Lundekroken 14-18 fullt ut var innforstått med.

Konsekvens av «Brexib» og separering av fellesfunksjoner

Basert på vedtaket i Sameiet Lundekroken 14-18, vedtok årsmøte i Sameiet Lundekroken 19-34 i juni 2019 en «hard Brexib». 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 splittet eller 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 valgte Sameiet Lundekroken 19-34 Telia som Tv/dataleverandør. Dette medførte at Sameiet Lundekroken 14-18 også måtte flytte sine inntakssignaler for Tv/data (Telenor-rack) fra tidligere felles plassering og over til et eget rom på egen eiendom.

Sameiet Lundekroken 14-18 har også blitt informert om at de må fraflytte sykkelrommet på mesaninen over plast-/papirdunkene, etablert i 2017 - den gangen sameiene «holdt sammen».

Sameiet Lundekroken 14-18 vil i løpet av 2025 få et eget, adskilt areal i plast-/glass-/papirommet – med egne plast-/papirbeholdere og med egen inn-/utgang mot rundkjøringen (ikke inngang fra gavlvegg som i dag). Med denne nye adkomsten til plast-/papirommet vil Sameiet Lundekroken 14-18 heller ikke ha tilgang til sykkelrommet på mesaninen, nevnt over.

Fortsatt gjenstår noen få fellesfunksjoner da disse er vanskeligere å splitte/avvikle. Dette gjelder bl.a. fellesfunksjoner som hovedtavlerom (der sameiene har sine respektive hovedstrøminntak og hovedmålere), felles hovedvanninntak/sprinklersentral, diverse utearealer (lekeplass, balløkke og noe grøntareal) samt felles underjordisk garasje med tilhørende inn- og utkjøring fra rundkjøringen i Billingstadsetta. Mange av de nevnte fellesfunksjonene måtte naturlig nok etableres og plasseres i forbindelse med de første byggetrinnene med innflytting tilbake til årene 2008/09 (Hus 1-3). Med Brexit skaper gjenstående fellesfunksjoner dessverre utfordringer og merarbeid for Sameiet Lundekroken 19-34, hva angår bl.a. rettigheter og kostnadsfordeling sameiene imellom.

I og med at nevnte fellesfunksjoner er vanskelig å splitte/flytte har styret de siste 2-3 årene jobbet med å etablere avtaler som skal sikre våre interesser mht. drift, vedlikehold, risiko og administrasjon. Dessverre har disse samtalen fortsatt ikke ført frem. I en evt. avtale vil det være Sameiet Lundekroken 19-34 som vil ha regien på driften og 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. Sameiet 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/investeringene genererer.

Utestående Sameiet Lundekroken 14-18 («Brexit»)

For å dekke inn Sameiet Lundekroken 14-18 sin andel av løpende, felles driftsutgifter, 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 for dem). Fra år 2019 har Sameiet Lundekroken 14-18 som nevnt selv overtatt driftsansvaret for flere og flere av sine fellesfunksjoner i egne bygg og har naturlig nok betalt mindre og mindre til Sameiet Lundekroken 19-34 for de gjenværende fellestjenestene. Pr. 2025 er det som nevnt kun fellestjenester som vanskelig lar seg splitte, som Sameiet Lundekroken 14-18 skal betale for, og med tillegg av et administrasjonshonorar (koordinering, oppfølging mv.)

Sameiet Lundekroken 14-18 har heller ikke i 2024 betalt våre fakturaer fullt ut. Fra 2018 til 2024 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 deres for ikke å betale mer har vært at de mener å ha penger til gode i Sameiet Lundekroken 19-34 (motregner), bl.a. gjennom «sin» andel av økningen i vedlikeholdsfondet fra 2015 og et «ulovlig» innkrevd oppvarmingsgebyr som bare angikk deres tre bygg (de har vannbåren oppvarming, ikke paneloven). Fra 2020 til 2024 har Sameiet Lundekroken 14-18 valgt å delbetale våre fakturaer med varierende beløp. Begrunnelse for tilbakehold av betalinger har også vært at summene ifølge dem er for høye i fht. faktisk leveranse, noe Sameiet Lundekroken 19-34 bestrider. Sum utestående overfor Sameiet Lundekroken 14-18 var ved årsskiftet 2024 bokført til kr 4.428.692,-, men styret viser her til avsnitt under.



Mulig tvist / forhandlinger («Brexitt»)

Sameiet Lundekroken 19-34 varslet allerede i 2019 søksmål mot Sameiet Lundekroken 14-18 for å få innbetalt utestående felleskostnader for alle de tjenestene de hadde mottatt, men ikke betalt for. Det er pr. 2024/25 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 2025 gjennomgås og omforent beløp (netto etter rettmessige fradrag) gjøres opp.

Styret har de siste 2-3 årene måtte gjennomgå alle regnskapene tilbake til 2014 for å dokumentere fordelingen av felleskostnadsoppsettet mellom sameiene. For samme tidsrom har styret også måtte imøtegå et alternativt felleskostnadsoppsett utarbeidet fra Sameiet Lundekroken 14-18 for samme periode. Sameiet Lundekroken 14-18 fikk i 2024 ny advokat da deres tidligere advokat ble pensjonist. Med ny advokat kom også nye forslag til fordeling av kostnader fremover og bakover i tid, noe som naturlig nok måtte gjennomgås fra vår side. Slikt tar naturlig nok mye tid. Dessverre står partene fortsatt langt fra hverandre når det gjelder hva det skal betales for – og hvor mye.

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 en evt. tvist ligger også at domstolene evt. må hjelpe partene å finne en korrekt betaling for leverte fellestjenester for årene 2014-2025, herunder også et administrasjonspåslag for leveranse og oppfølging av 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 årsmøtene i 2023 og 2024 informerte styret om status i forhandlingene. Hvorvidt saken nå må løses rettslig blir å vurdere i 2025

Årsregnskap 2024

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskapet og balanse med tilhørende noter et tilfredsstillende uttrykk for resultatet i 2024 og den økonomiske stillingen ved årsskiftet.

Årets underskudd stort kr 1.406.387,- blir ført mot egenkapitalen (vedlikeholdsfondet), som ved årsskiftet utgjorde kr 7.457.171,-. Det nevnes her at Sameiet Lundekroken 14-18 hevder å ha en andel av dette vedlikeholdsfondet til gode for perioden 2015-18 (Brexitt) samt at innkrevde beløp for fellestjenester i perioden 2019-2024 har vært for høye. Andelen av vedlikeholdsfondet og evt. overfakturerer er ikke kvantifisert og må antagelig avgjøres av domstolene, jf. orientering over. Styret har også i 2024 valgt å ikke avsette for slike «antagelser» i regnskapet, men heller bokføre «korrekt tall» når det foreligger en omforent avtale eller en rettskraftig dom.

I fbm. med vedlikeholdsarbeider av fasadene i 2023 ble det holdt tilbake et betydelig beløp som følge av uenighet om utførelsen, mengder, påslag og effektivitet. Denne uenigheten er etter 31.12.24 løst gjennom at sameiet har betalt et lite beløp som fullt og helt oppgjør. Ut over dette har det 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 2024 tilsvarende dette kr 248.056,-.

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



Kort om enkelte utgiftsposter til regnskapet for 2024

Strømutgiftene var også i 2024 høyere enn normalt, men lavere enn i 2023. Fortsatt er strømpriser høyere enn hva «Norge» 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 litt mindre forbruk av varmtvann hos den enkelte seksjonseier vil for fellesskapet utgjøre en betydelig besparelse til oppvarming av dette vannet.

Offentlige avgifter, især vann/avløp, har etablert seg til å bli den klart største utgiftsposten i sameiet. I 2024 betalte sameiet mer enn 2,5 millioner i offentlige avgifter. Årsaken er bl.a. at «nye» Asker i 2020 la om gebyrsatsene, og den store avgiftsøkningen fra 2020 er videreført de påfølgende årene. Fra 2023 til 2024 økte vann- og avløpsgebyret med ca. 30 % og har økt ytterligere med ca. 11% fra 2024 til 2025.

Fra 2021 til 2025 har vannavgiften økt med 125,8% (fra kr 12,64 til kr 28,54 pr. m3) og avløpsgebyret har økt med 69,6 % (fra kr 17,92 til kr 30,39 pr m3). Fastleddet på vann og avløp pr. boenhet har økt nesten tilsvarende i samme perioden (hhv. 106,3% og 87,7%)

Med bakgrunn i de svært 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. å dusje) vil utgjøre en ikke ubetydelig besparelse for fellesskapet.

Videre er det viktig at alle lekkasjer, eksempelvis toaletter som står og renner, snarest blir utbedret av kyndig personell, evt. at hele toalettet byttes.

Også renovasjonsavgiftene i Asker kommune øker jevnt og trutt, men betydelig mindre enn vann-/avløpsgebyrene. Fra 2024 til 2025 er prisøkning på renovasjon ca. 7,5 %.

Tv/data kostnadene er lavere i 2024 enn i 2023. Dette skyldes at avtalen med Telia har fått full effekt i regnskapsåret 2024 (frem til 1. mai 2023 ble Tv/data levert av Telenor).

Sameiet gjennomførte i 2024 vask og maling av alle sameiets fasader (ca 10.500 m2). Arbeidene ble utført i perioden april til august og forløp helt etter planen og avtalte beløp. Styret vil rette en stor takk til alle beboere for gode bidrag til en rasjonell og effektiv gjennomføring.

Også i 2024 var det behov for å utbedre råteskader på fasadene. Dette ble gjennomført ved at maleren «merket» råttent panel, som snekker løpende skiftet/utbedret og malte i etterkant. Dette utbedringsarbeidet vil fortsette noe også i 2025.

Pågående prosjekter 2024/2025

Sameiet har over flere år hatt mange unødvendige brannalarmer. Dessverre svekker dette beboeres tillit til brannsikkerheten og avstedkommer lite reaksjoner når brannalarm blir utløst. Styret ser alvorlig på dette og har igangsatt et prosjekt med det formål å bringe brannalarmanlegget opp på et tilfredsstillende nivå, herunder også at sameiet blir inndelt i 8-10 alarmsoner slik at ikke alle husene blir varslet hver gang en brann-detektor blir utløst. Prosjektet estimeres fullført i Q3-25.

Mange har opplevd at avtrekket på ventilatoren ikke fungerer helt optimalt. Lite avtrekk medfører kan også medføre at matos trekke bort mot brann-detektoren og «trigger» denne. Styret har derfor bestilt rens av samtlige ventilasjonsaggregater i sameiet (194 stk.) samt alle vertikale avtrekkskanaler som fører luft og matos over tak. Disse arbeidene vil bli utført i månedsskifte april/mai.

Styret vil her minne om at alle beboere har et selvstendig ansvar for å vaske fettfilter over komfyr/platetopp jevnlig samt bytte filtre på det balanserte ventilasjonsaggregatet (for Hus 4-8)



Vinteren medfører at snø og is til tider kan påvirke lukkemekanismen til garasjeporten. Dersom ikke is/snø fjernes har mange opplevd at garasjeporten kan bli stående åpen. Selv om vaktmester og styret bidrar så godt de kan er det svært utfordrende å opprettholde 100% lukking. For å bøte på problemet har styret bestilt varmekabler i et areal på ca 4-5 m2 foran og i garasjeåpningen slik at is og snø kan smelte og således bidra til at garasjeporten også på vinteren fungerer best mulig.

Sameiet har det siste halvåret hatt utfordringer mht. innbrudd og tyveri. Selv om også andre sameier og borettslag i området opplever det samme er dette en fattig trøst. Styret har løpende anmeldt alle forholdene og fremlagt bilder/video som viser uvedkommende i garasjen. Styret har i tillegg hatt et betydelig antall samtaler med politiet, men dessverre er vinningsforbrytelser et lite prioritert område hos politiet.

Hvordan tyvene kommer seg inn i garasjen er ikke helt åpenbart, men styret vet at flere garasjeportåpnerer er på avveie. I tillegg kan det være ting som tyder på at uvedkommende har tilgang til en leilighetsnøkkel. Styret har av den grunn iverksatt tiltak der adkomst til garasjen i løpet av våren vil skje vha. mobiltelefon/app til erstatning for tidligere garasjeportåpnerer (disse vil da ikke fungere lenger). For dem som likevel ønsker garasjeportåpner vil det være mulig å kjøpe nye – tilpasset det nye GSM-systemet.

I tillegg jobber styret med å bytte ut dagens nøkkeladkomst til garasjer og inngangsdører (skallsikringen) samt sykkelrommet med brikker eller mobiltelefon (bluetooth).

Begge tiltakene vil innebære at styret vil kunne legg til/trekke fra beboere ved leilighetssalg samt fjerne bruker(e) dersom garasjeportåpner(e) kommer på avveie. Det samme gjelder dersom mobiltelefoner blir stjålet.

Igen vil styret minne om at verdisaker og lett omsettelige gjenstander ikke bør oppbevares i boder eller i biler. Alle må også påse at alle dørene på bilen er låst da videoer viser at tyveri fra biler har skjedd via ikke låste bildører.

Drift og vedlikehold i 2024

Vask av garasjen ble ikke gjennomført i 2024 da andre drifts- og vedlikeholdsoppgaver ble prioritert. Vask av parkeringsgarasjen vil bli gjennomført i mai 2025, og dette fordrer et godt samarbeid mellom vaktmester og beboere for å få et best mulig resultat. Erfaringen er at dette fungerer bra, og beboerne er stort sett flinke til å følge vaktmester og styrets «kjøreregler».

Også i 2024 ble det satt ut container slik at sameiets innbyggere fikk ryddet og kastet ting uten selv å måtte kjøre dette til kommunens avfallsstasjoner. Denne tradisjonen videreføres i 2025.

Lundekroken har over mange år hatt 10 kameraer i hhv. garasjen og ved enkelte av nedgangene til garasjen. Det er styrets vurdering at kameraovervåkning 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 bilfører. Alternativet ville vært at dette ble fordelt over felleskostregnskapet.

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. I tillegg til at fine utearealer er hyggelig for alle som bor i Lundekroken er også utearealene viktige mht. hvordan Lundekroken ønsker å presentere seg overfor gjester og omgivelser. I 2023 ble flere trær og mange agnbøker og stauder skiftet ut. I 2024 ble et betydelig antall stauder foran hus 5 og 6 samt langsetter Hus 1 byttet ut. Også i 2025 vil det bli vedlikehold/utskifting av planter på utearealene.



Også i 2024 har det vært lite funksjonsfeil på heisene, og driftssikkerheten ligger fortsatt mellom 99 og 100%. For sameiets styre er det en prioritert 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 likevel forekomme at denne heisen først blir utbedret påfølgende uke om ikke beboere med særlig behov (HC) nødvendiggjør hurtig reparasjon. Årsaken er at utrykning i helgene er uforholdsmessig kostbart.

Fortsatt er det mange beboere/gjester/håndverkere som ikke respekterer parkeringsforbudet på sameiets utearealer. Manglende respekt for sameiets parkeringsreglement avstedkommer at ytterligere beboere/gjester tar i bruk sameiets uteareal til parkering. Biltrafikk og parkering på sameiets uteareal er ikke ønskelig samt at det er trafikkfarlig for alle barna som oppholder seg ute på internveiene og krysser internveien mellom ulike lekeområder. En annen uheldig bieffekt av ureglementert parkering kan være at søppelbilen returnerer uten å ha tømt våre søppelbeholdere (mat og restavfall). Dette er både udelikat og kan påføre sameiet ekstra kostnader i form av ekstratømming(er). Styret håper derfor at sameiets beboere sammen kan bidra til å redusere bilbruken på utearealene slik at alle barn og voksne trygt kan bevege seg på sameiets felles- og lekearealer - og at søpla alltid blir tømt i hht. kommunens tømme kalender.

Styret nevner igjen at parkerte biler på sameiets uteareal kan bli bøtelagt - uten forvarsel.

Andel elbiler i Lundekroken øker i takt med den generelle utviklingen i Norge. Pr. mars 2025 var det montert ca. 110 ladestasjoner, noe som tilsier en elbilandel på ca. 40 % av parkeringen.

All drift og oppfølging i fbm. elbil-ladingen er overført til Aneo Mobility. For bestilling av ladestasjon eller spørsmål rundt drift/vedlikehold og ladeabonnement se under informasjon på www.lundekroken.no

Søppelhåndtering

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. Noen beboere setter fortsatt isopor og større gjenstander i søppelbodene i stedet for å bringe dette til kommunens avfallsstasjoner på Yggeset. Som følge av dette må vaktmester bruke ekstra tid på å rydde/koste/spyle søppelrommene. Dette gir både økte kostnader for fellesskapet samt at andre nødvendige arbeidsoppgaver blir nedprioritert. På www.lundekroken.no (under avfall og sortering) finnes informasjon om «Assistanse til bortkjøring av søppel».

Styret finner 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 følgende vedrørende søppel

- **Papp/kartong skal brettes sammen** før det kastes i papirbeholderen.
- **Isopor** skal ikke legges sammen med plast, men skal **sorteres som restavfall**.
- **Restavfall** må ikke legges i en allerede overfylt beholder, men legges i en tilstøtende avfallsbeholder med «ledig kapasitet».

Styret ber vennligst om at alle beboere noterer seg dette da overfylte avfallsbeholdere tiltrekker seg udyr/gnagere sameiet ikke ønsker. Styret vil igjen henvisne til kommunens hjemmeside for korrekt kildesortering - www.asker.kommune.no/avfall-og-gienvinning/kildesortering/

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



Ekstra P-plass

Sameiet disponerer ingen ekstra p-plasser. Er det behov for å leie ekstra p-plass kan informasjonstavlen hos Rema være en «arena» for å leie p-plass av andre beboere. Alternativt må OnePark kontaktes for evt. leie av ledig p-plass i Rema-garasjen - kundeservice@onepark.no

Styret

Styret har i 2025 hatt 5 styremøter, og i tillegg hatt løpende kommunikasjon 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 bidratt i dialogen med Sameiet Lundekroken 14-18 og forhandlingene 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 felleskapet. Noen få leverandøravtaler er også reforhandlet gjennom 2024.

Styrets leder har løpende dialog med vaktmester slik at avtalte vaktmestertjenester blir utført og innmeldte oppgaver blir ivaretatt/utbedret fortløpende. I tillegg mottar styrets leder jevnlig informasjon fra beboere om feil/avvik som ønskes rettet. Disse blir løpende ivaretatt av vaktmester eller andre, og styret vil takke alle beboere som engasjerer seg til felleskapets beste.

Årsmøte i både 2023 og 2024 vedtok enstemmig å honorere styret med kr 120.000,- (tillagt arbeidsgiveravgift) for regnskapsårene 2022 og 2023. Dette var i tråd med styrets innstilling. Styrehonorar for 2024 vil bli fremlagt og evt. vedtatt på årsmøtet i 2025.

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. Nytt av året er at sameiet også har fått oppgradert nettsiden www.lundekroken.no. Relevant informasjon og instruksjoner er denne våren også gjort tilgjengelig her. Alle beboere skal ha fått invitasjon til å kunne logge seg på sameiets nettside, men **all informasjon mv. vises bare for dem som er pålogget**. Nettsiden er fortsatt ikke fullt oppdatert, men dette vil løpende bli utført.

Dialogen med mellom styret og beboere oppleves fortsatt som konstruktiv og god, og styrets leder mottar gjennom året mange e-poster fra beboere. Spørsmål som beboere måtte lure på eller annen praktisk veiledning blir forsøkt besvart etter beste evne. Andre henvendelser blir også besvart løpende eller ekspedert videre for snarlig oppfølging/utbedring.

Offentlige krav og lovgivning

Sameiets virksomhet ledes ut ifra lokaler på Tjuvholmen 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.

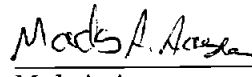
Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

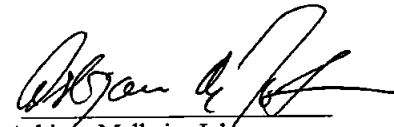


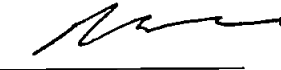
Oslo/Asker, den 29. april 2025


I styret for Sameiet Lundekroken 19 -- 34

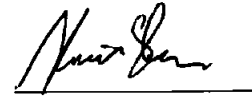

Karoline Frågåt
Styremedlem



Mads A. Aasen
Styremedlem


Asbjørn Melheim Johansen
Styremedlem


Ralph Norén
Styremedlem


Mette Børing
Styremedlem


Knut-Omar Storsveen
Styremedlem


Anders Sletten
Styrets leder



INSIGNIS

Til årsmøtet i Sameiet Lundekroken 19 – 34

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lundekroken 19 - 34 som viser et underskudd på kr. 1.406.387,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater [Kontantstrømoppstilling?] 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 sameiet i samsvar med 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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.

INSIGNIS AS
Sandakerveien 138, 0484 Oslo
Org.nr. 917 835 810 MVA, Foretaksregisteret

www.insignis.no



INSIGNIS

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.

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

Oslo, den 30. april 2025

Insignis AS

Stein Håkon Vatle
statsautorisert revisor