



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2025

### 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, 11.07.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 245 064	3 061 356
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 245 064</b>	<b>3 061 356</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	85 575
Annen driftskostnad		3 043 837	2 578 249
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 146 527</b>	<b>2 663 824</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>98 537</b>	<b>397 532</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		58 429	44 637
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>58 429</b>	<b>44 637</b>
Annen finanskostnad			727
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>727</b>
<b>Netto finans</b>		<b>58 429</b>	<b>43 910</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>156 966</b>	<b>441 442</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>156 966</b>	<b>441 442</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>156 966</b>	<b>441 442</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		156 966	441 442
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>156 966</b>	<b>441 442</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		12 569	8 875
Andre fordringer		429 329	610 360
Sum fordringer		441 898	619 235
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 963 372	1 519 761
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 963 372	1 519 761
Sum omløpsmidler		2 405 271	2 138 996
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 405 271</b>	<b>2 138 996</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 999 450	1 842 484
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 999 450</b>	<b>1 842 484</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 999 450</b>	<b>1 842 484</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		354 716	257 935
Annen kortsiktig gjeld		51 105	38 577
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>405 821</b>	<b>296 512</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>405 821</b>	<b>296 512</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 405 271</b>	<b>2 138 996</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 543148

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2025

**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, 09.07.2025



Organisasjonsnr: 914 716 217  
SAMEIET LUNDEKROKEN 14-18

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 245 064	3 061 356
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 245 064</b>	<b>3 061 356</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	85 575
Annen driftskostnad		3 043 837	2 578 249
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 146 527</b>	<b>2 663 824</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>98 537</b>	<b>397 532</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		58 429	44 637
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>58 429</b>	<b>44 637</b>
Annen finanskostnad			727
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>727</b>
<b>Netto finans</b>		<b>58 429</b>	<b>43 910</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>156 966</b>	<b>441 442</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>156 966</b>	<b>441 442</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>156 966</b>	<b>441 442</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		156 966	441 442
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>156 966</b>	<b>441 442</b>



Organisasjonsnr: 914 716 217  
SAMEIET LUNDEKROKEN 14-18

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		12 569	8 875
Andre fordringer		429 329	610 360
Sum fordringer		441 898	619 235
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 963 372	1 519 761
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 963 372	1 519 761
Sum omløpsmidler		2 405 271	2 138 996
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 405 271</b>	<b>2 138 996</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 999 450	1 842 484
Sum opptjent egenkapital		1 999 450	1 842 484



Sum egenkapital	1 999 450	1 842 484
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	354 716	257 935
Annen kortsiktig gjeld	51 105	38 577
Sum kortsiktig gjeld	405 821	296 512
Sum gjeld	405 821	296 512
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 405 271	2 138 996



Organisasjonsnr: 914 716 217  
SAMEIET LUNDEKROKEN 14-18

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7986

SAMEIET LUNDEKROKEN 14-18



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET LUNDEKROKEN 14-18

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

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 3. juni kl. 18:30 og lukker 6. juni kl. 18:30.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7986>

Det holdes også et frivillig møte 3. juni kl. 18:30 , Kirkestuen i Holmen Kirke.

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Årsmøte Lundekroken 14-18 juni 3

Vi ber om at dere leser gjennom på forhånd, og forberede evt. spørsmål for å gjøre møte effektivt. Meld gjerne inn spørsmål på forhånd via melding til styret på Vibbo.

Etter flere år med digitalt årsmøte, forsøker vi oss i år med kombinasjonen av digital avstemning og et fysisk møte. Det er det digitale møtet som er det formelle årsmøtet og du kan stemme og endre avstemning fram til 6. juni. kl 18.30 Det fysiske møte er for å kunne diskutere sakene før avstemning. Etter møte hvor sakene gjennomgås, har vi et orienteringsmøte om garasjen. Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen, og legge denne i vår postkasse i nr. 18 innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Brannslukkere



6. Nedgravd løsning Papp, papir, drikkekartong og plast
7. Skallsikring
8. Forhandlinger med Lundekroken 19-34
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte
11. Beboermøte: Garasjeplasser i Sameiet Lundekroken 19-34 (LK19-34)

Med vennlig hilsen,  
Styret i SAMEIET LUNDEKROKEN 14-18



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling  
Styret foreslår: Styreleder

Forslag til vedtak  
Styreleder

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Anne-Grethe Stenvik Nygård og Mariann Halvorsen er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Uavhengig revisors beretning.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf
- 3. Årsrapport 2024 rev\_0.1.pdf

Sak 5

## Brannslukkere

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

For boligene krever brannforskriften testing hvert 5 år og service/utskifting hvert 10år.

Styret organiserte testing av samtlige brannslukkere for 5 år siden.

Derfor må vi nå ha service eller utskifting i løpet av året.

For å sikre at samtlige boliger har forskriftmessig brannslukkerutstyr, og for at den enkelte skal slippe bryet med å kjøpe ny brannslukker og levere den eldre som spesialavfall, går forslaget ut på at styret foretar et innkjøp av nye eller resirkulerte godkjente apparater og innsamling og retur av de eldre.

Kostnader for dette blir å fordele likt for alle seksjoner.

Forslag til vedtak

Styret foretar innkjøp av brannslukkere for alle boligene i sameiet og forskriftsmessig retur av de brukte.

Sak 6

## Nedgravd løsning Papp, papir, drikkekartong og plast

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)



Vi deler i dag rom for papir/papp og plast med nabo sameiet. Vi som bor her er kjent med ulempene. Det kan være mulig å få til en nedgravd løsning for disse, utenfor dagens avfalls rom.

Dette vil være en mye gunstigere plassering for våre beboere. En slik løsning krever byggesak, og det kan derfor løpe på en del kost uten at vi kan være sikker på om vi kan få dette gjennomført. Løsningen vil da ha et nedkast for plast og et eller to for Papp/papir. Matavfall/restavfall og glass metall kan være som i dag. Eventuelt kan det også vurderes å grave ned tank for glass og metall.

Kostnadene dekkes av vedlikeholdsfondet og vil derfor ikke umiddelbart gi utslag i felleskost. ca. 30 000 for byggesak og rundt 800 000 om tillatelse blir gitt.

#### Forslag til vedtak

Byggesak gjennomføres, og om godkjenning blir gitt, iverksettes tiltaket om det kommer innenfor rammen.

#### Sak 7

### Skallsikring

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker seksjonseieres syn på om et annet nøkkelsystem er ønskelig.

Styret ønsker ikke å legge ned betydelig arbeid for å utrede dette dersom interessen er lav.

Det som kan være aktuelt er et system med brikke/mobiltelefon på ytterdører. Evt. endring på dør til bolig vil være opp til hver enkelt. Et røft estimat på kost 80 000 til 150 000,- for et system administrert av sameie.

Obos har et system du kan lese om her: <https://www.obos.no/boligselskap/eiendomsforvaltning/mobilnøkkel>

Selv om vi er fornøyd med de tjenesten vi får fra Obos er ulempen abonnements-kost og binding til Obos blir sterkere. I utgangspunktet blir dette trolig rimeligere, men med årlige lisensavgifter relativt dyrt på sikt.

#### Forslag til vedtak 1

Skallsringen vi har i dag er lite tilfredsstillende. Nytt system må utredes og gjennomføres om kost ligger innenfor ramme som antydnet.

#### Forslag til vedtak 2

Dagens nøkkelsystem er godt nok

#### Sak 8

### Forhandlinger med Lundekroken 19-34

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi, Sameiet Lundekroken 14-18 (LK14-18) har i flere år forsøkt å få en balansert avtale med Sameiet Lundekroken 19-34 (LK19-34). I 2018 vedtok vi å forbli et eget sameie i stedet for å bli del av LK19-34. Sameiene var planlagt med flere felles funksjoner. Etter beslutningen i 2018 har partene jobbet med å fordele ansvaret



for å vedlikeholde fellesarealer ute og drøfte hva som blir riktig betaling for å disponere parkeringsplasser i LK19-34 (57 stk) og 15 boder som befinner seg i LK19-34.

I prosessen har LK14-18 betalt et beløp styret mener er reel andel av kost for garasje, lekeplasser mm. hensyntatt at også LK19-34 benytter seg av sine og våre arealer. Vi hevder å ha penger til gode hos LK19-34. Sistnevnte har gitt uttrykk for det motsatte.

Pengekrav foreldes etter tre år. Mens samtalene har pågått har partene gjensidig avtalt å forlenge foreldelsesfristen. Det er gitt utsatt foreldelsesfrist til 30. november 2025.

Styrets har hatt som målsetting å kunne legge frem et forslag til årsmøte, som det kan stemmes over. En nærmere redegjørelse vedlegges og det vil redegjøres nærmere for saken på årsmøtet.

Styret vurderer å ikke gi ytterligere fristforlengelse når foreldelse inntreffer i slutten av november. Kravene begynner å bli gamle og prøving av saken i domstolen vil være ressurskrevende. Styrets innstilling kan da være at partene vil være bedre tjent med å legge saken bak seg. Vurderingene vil bli gjort i samråd med sameiets advokat.

Før styret eventuelt frafaller kravet mot LK19-34 vil styret innhente nødvendig mandat fra årsmøtet.

#### **Forslag til vedtak**

Dersom videre forhandlinger ikke fører fram til et forslag som kan anbefales i løpet av neste 6 måneder, gis styret mandat til å ikke gi gjensidig forlengelse av foreldelsesfristen, med den konsekvens at et eventuelt krav mot LK19-34 tapes.

#### **Vedlegg**

4. Orientering om bakgrunn for konflikt med Lundekroken 19.pdf
5. Oppslag LK19-34 28.04.2025.pdf

#### **Sak 9**

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås for 2024 satt til kr 90 000,-.

#### **Styrets innstilling**

Dette tilsvarer 1475,- per bolig.

#### **Til orientering:**

Gjennomsnittlig styre honorar for 2022 for sameier med 31-80 seksjoner var 1821, og sameier med 80-250 seksjoner 1560.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 90 000,-



Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- John Arthur Dawes

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karsten Pihl Halvorsen
- Runa Marienborg

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Morten Bratberg
- Roald Henriksen

Sak 11

## Beboermøte: Garasjeplasser i Sameiet Lundekroken 19-34 (LK19-34)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Seksjonseiere i Lundekroken 14-18 eier til sammen 57 garasjeplasser og 15 sportsboder som befinner seg i Lundekroken 19-34 U1.

De som opprinnelig kjøpte seksjonene med garasjeplasser har i kjøpekontrakten med at garasjeplassene var tinglyst på den enkelte seksjonen. Selger av eiendommen var Lundekroken Bolig AS (LBAS), nå Billingstadsletta 13 AS (BS13). BS13 er eid av Conceptor AS.

Selger av seksjonene har fortsatt ikke tinglyst garasjeplassene og bodene på seksjonseier hos oss. Disse plassene er fortsatt tinglyst som del av seksjon 5 i LK19-34. BS13 eier denne seksjonen.

Per i dag har ikke seksjonseiere i LK14-18 som eier garasjeplasser og boder i LK19-34 rettsvern for eierskapet. Det vil si at en godtroende kjøper av snr. 5 vil kunne få rett til seksjonseiernes parkeringsplasser i snr. 5. Seksjonseierne vil også miste sine rettigheter om BS13 skulle gå konkurs.

Det er flere måter å etablere rettsvern på.

Det ble inngått en avtale med LBAS om at våre garasjeplasser og boder skulle skilles ut fra seksjon 5 (ved resekjonering) og legges i en egen seksjon (snr. 199). Da kunne eierne eie ideelle andeler i seksjonen, og dermed ha sikret sin rett.



Styret mener at denne løsningen var likeverdig med hva de opprinnelige kjøperne ble forespeilet da de kjøpte sin seksjon. Siden 90% av seksjonseiere og flertall i styre også var i eiergruppen var det naturlig for styret og godta denne løsningen på vegne av seksjonseiere.

Nytt nå er at eier av snr. 5, BS13, likevel ikke vil medvirke til å etablere en ny seksjon, men gi en "evigvarende 1.prioritets bruksrett" slik det framgår av et oppslag i garasjen.

Ettersom parkeringsplassene og bodene er individuelle rettigheter som springer ut av kjøpekontrakten til den enkelte, er det opp til hver og en kjøper å ta stilling til om de vil fastholde kravet om å innlemme parkeringsplassen/bod i sin seksjon ved reseksjonering, eller akseptere en tinglyst bruksrett. En tinglyst bruksrett vil gi rettsvern mot evt. senere kjøpere av seksjon 5, eller kreditorer dersom eier av snr. 5 går konkurs.

Styret vil ta initiativ til å samle inn samtykke fra de seksjonseierne som godtar å etablere en tinglyst bruksrett.

De som foretrekker å få rettigheten sikret ved reseksjonering, som etter styrets vurdering kan kreves etter kjøpekontrakten, må eventuelt forfølge kravet på egen vegne, evt. gå sammen om dette.

#### Forslag til vedtak

Informasjonen er tatt til etterretning

#### Vedlegg

6. Vedlegg Garasje reseksjonering.pdf



# Deloitte.

Deloitte AS  
Dyre Halses gate 1A  
NO-7042 Trondheim  
Norway

+47 73 87 69 00  
www.deloitte.no

Til årsmøtet i Sameiet Lundekroken 14-18

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lundekroken 14-18 som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 ledelsen ta standpunkt tilsameiets 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

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

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Uavhengig revisors beretning.pdf



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Sameiet Lundekroken 14-18

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Trondheim, 16. april 2025  
Deloitte AS

**Harald Halvorsen**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Uavhengig revisors beretning

Name Date  
Halvorsen, Harald 2025-04-16

Identification

 bankID Halvorsen, Harald



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Vedlegg

12 av 38

Uavhengig revisors beretning.pdf



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 245 064	3 061 356	3 245 000	3 326 125
Andre inntekter		0	0	20 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 245 064</b>	<b>3 061 356</b>	<b>3 265 000</b>	<b>3 326 125</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-12 690	-10 575	-12 690	-13 000
Styrehonorar	4	-90 000	-75 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-35 100	-67 340	-50 000	-52 000
Forretningsførerhonorar		-117 818	-112 043	-118 000	-124 000
Konsulenthonorar	6	-118 625	-72 250	-120 000	-120 000
Drift og vedlikehold	7	-453 443	-274 851	-342 000	-402 000
Forsikringer		-190 808	-174 260	-192 000	-230 000
Kommunale avgifter	8	-862 497	-651 700	-892 000	-936 600
Kostnader sameie		-248 300	-167 981	-250 000	-260 000
Energi/fyring		-302 637	-308 877	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-292 484	-302 644	-295 000	-307 000
Andre driftskostnader	9	-422 126	-446 302	-552 000	-421 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 146 527</b>	<b>-2 663 824</b>	<b>-3 263 690</b>	<b>-3 327 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>98 537</b>	<b>397 532</b>	<b>1 310</b>	<b>-1 475</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	58 429	44 637	0	30 000
Finanskostnader		0	-727	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>58 429</b>	<b>43 910</b>	<b>0</b>	<b>30 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>156 966</b>	<b>441 442</b>	<b>1 310</b>	<b>28 525</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		156 966	441 442		



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

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 569	8 875
Forskuddsbetalte kostnader		79 330	260 361
Andre kortsiktige fordringer	11	350 000	350 000
Driftskonto OBOS-banken		922 227	577 288
Sparekonto OBOS-banken		1 041 145	942 473
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 405 271</b>	<b>2 138 996</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 405 271</b>	<b>2 138 996</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 999 450	1 842 484
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 999 450</b>	<b>1 842 484</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		51 105	38 577
Leverandørgjeld		354 716	257 935
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>405 821</b>	<b>296 512</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 405 271</b>	<b>2 138 996</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Asker, 15.04.2025			
Styret i Sameiet Lundekroken 14-18			
John Arthur Dawes /s/	Hosmik Tahmasian-Savarani /s/	Morten Bratberg /s/	
Vibeke Moberg /s/	Roald Henriksen /s/		

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 245 064
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 245 064</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 35 100.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-118 625
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-118 625</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-21 385
Drift/vedlikehold VVS	-780
Drift/vedlikehold elektro	-27 417
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 505
Drift/vedlikehold heisanlegg	-109 246
Drift/vedlikehold brannsikring	-127 543
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-160 297
Kostnader dugnader	-3 270
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-453 443</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-663 689
Renovasjonsavgift	-198 808
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-862 497</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 810
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 617
Datautstyr	-2 499
Annet driftsmateriale	-11 895
Vaktmestertjenester	-172 535
Renhold ved firmaer	-186 398
Snørydding	-21 296
Andre fremmede tjenester	-1 219
Kontor- og datarekvista	-948
Andre kontorkostnader	-893
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 212
Velferdskostnader	-5 704
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-422 126</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	39 490
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	401
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 538
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>58 429</b>



**NOTE: 11**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer, Lundekroken 19-34	350 000
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>350 000</b>

Det er ennå ikke oppnådd full enighet med Sameiet Lundekroken 19-34 om fordeling av felleskost og et evt. administrasjonspåslag fra LK19.34 side.  
Styret i Lundekroken 14-18 oppgir et netto tilgodehavende på 350 000,- som et konservativt estimat basert på regnskapsinformasjon fra LK19-34

Gamle poster er samlet i en sluttsum.



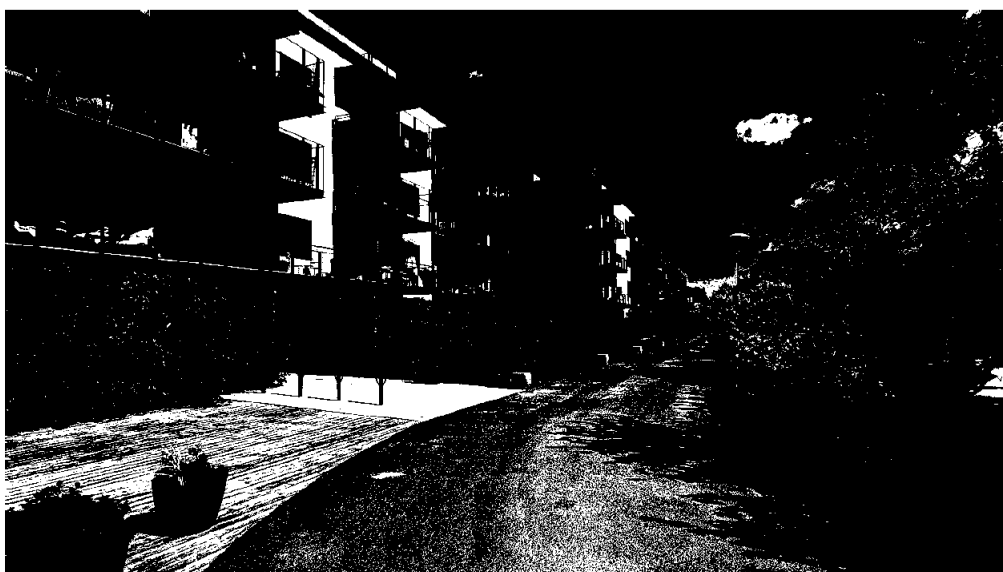
Årsrapport 2024

Sameiet Lundekroken 14-18

org.nr. 914 716 217

# Sameiet Lundekroken 14-18

## Årsrapport 2024





Årsrapport 2024

Sameiet Lundekroken 14-18

org.nr. 914 716 217

## STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styremedlemmer	Hovedansvar	
John A. Dawes	Styreleder	Lundekroken 14
Vibeke Moberg	Nestleder, økonomi	Lundekroken 16
Hasmik Tahmasian-Savarani	Miljø og trivsel	Lundekroken 16
Roald Henriksen	Vedlikehold	Lundekroken 16
Morten Bratberg	HMS	Lundekroken 14
Tor Henrik Søreide	Varamedlem	Lundekroken 16
Roger Pedersen	Varamedlem	Lundekroken 16

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og 2 kvinner.

### Vibbo/Hjemmeside

**Vibbo finnes også som App.** Her får du nyheter og finner annen nyttig informasjon. Du logger deg enkelt inn med telefon nr. Seksjonseiere oppfordres til å legge til evt. leietakere og medboere, slik at de også kan få tilgang til denne informasjonen.. Ta kontakt med styret om du trenger mer hjelp.

Vi tar gjerne imot tips om ting som kan være nyttig å ha liggende tilgjengelig på Vibbo.

### Generelle opplysninger om Sameiet Lundekroken 14-18

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

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

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

Lundekroken 14

Lundekroken 16

Lundekroken 18

Gårds- og bruksnummer 39/2022

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

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

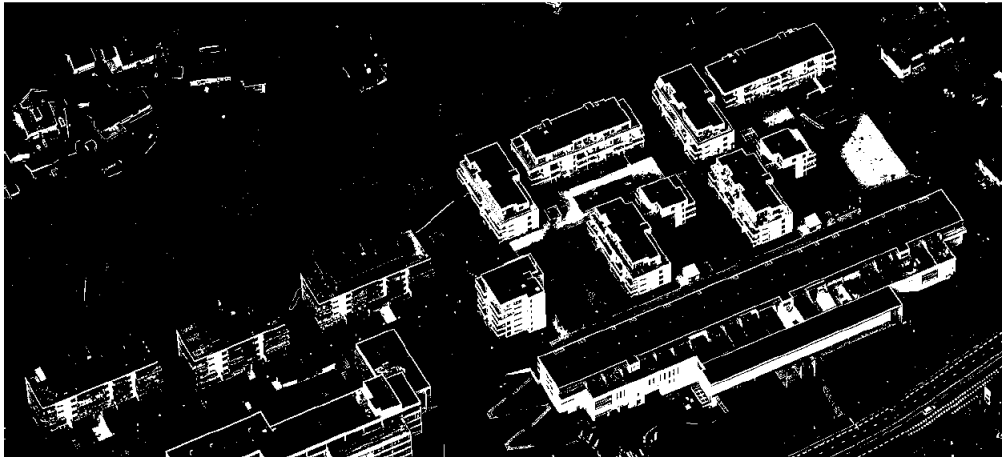
Sameiets revisor er Deloitte.

## Bakgrunn

Lundekroken 14-18 var siste byggetrinn av en større utbygging av området

Sameiet Lundekroken 19-34 org.nr. 993 370 746 (LK19-34) er et kombinert nærings og boligsameie.

Sameiet Lundekroken 14-18 org.nr. 914 716 217 (LK14-18) er et boligsameie.



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

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

## 2024 Styrets arbeid

### Årsmøter:

Årsmøte i 2024 ble arrangert digitalt via Vibbo.no i slutten av mai. Det vises til protokoll fra ordinært årsmøte i Sameie Lundekroken 14-18. Alle årsmøter er tilgjengelig på Vibbo. (klikk på «om Sameiet»)

### Styremøter:

Det har vært avholdt 6 formelle styremøter i 2024 (og flere uformelle). Av enkeltsaker som krevde vesentlig oppfølging i etterkant, kan nevnes:

- Arbeider med forhold til Lundekroken 19-34 og Billingstadsløtta 13
- Ny vaktmester avtale
- Beboeraktiviteter som dugnad, sommerfest og juletretenning.
- Diverse saker om uteareal, andre fellesområder og annet vedlikehold
- Fortsettelse av arbeidet med overgang til LED lys
- Forespurt og bestilt permanente fartshumper, ble utført tidlig 2025
- Problematikk om innbrudd og innbruddsforsøk

## Andre aktiviteter

Av ulike oppgaver som er ivaretatt kan vi nevne

- Sommerfest
- Dugnad
- Oppfølging vedlikeholdsarbeider i forbindelse med brønnvarmesystem.
- Regelmessige HMS runder, og oppfølging av div. HMS-rutiner
- Oppfølginger i forbindelse med nytt lagerbygg Billingstadsletta 13.
- Fortsatt arbeid med å få en balansert avtale med nabosameiet om felles oppgaver.
- Div. annet løpende vedlikehold og håndtering av meldinger om mindre feil og mangler.



Kommentarer til enkelte av disse punktene.

### Vaktmestertjenesten

Vaktmestertjenesten fra Ajour ble gradvis dårligere, og løfter om forbedringer ikke holdt. Vi så til slutt ingen annen mulighet enn å terminere avtalen med Ajour, og har tegnet en ny avtale med Borg forvaltning. Avtale med Ajour var basert på utføring av spesifiserte arbeidsoppgaver, mens den nye avtalen er en kombinasjon av faste oppgaver og timebasert assistanse, og krever dermed noe mer oppfølging fra vår side. Totalt sett tror vi det bli bedre og forhåpentlig litt rimeligere.

### Brønnvarmesystem

Brønnvarmesystemet er nå supplert med en vakuumavgasser. Med en slik skal behovet for lufting av systemet i den enkelte boligen være unødvendig. Avgasseren ble installert ved årsskifte 23/24 og erfaringen så langt tyder på at dette virker helt etter hensikten. Etter installasjon av avgasser og litt service har anlegget løpt stabilt. I samme forbindelse ble også installert motorvern brytere i aggregatet og skiftet overtrykkes ventiler som hadde feilet. Disse kostnadene på VVS og ventilasjon ble derfor høye i 2024, men endrer ikke det faktum at brønnvarmesystemet gir en betydelig besparelse i oppvarming av boligene og varmtvann.

### Planlagte aktiviteter framover:

Det er registrert behov for noen mindre reparasjonsarbeider. Noen fasadeplater er sprukket, som gjenstår å fikse. En mindre lekkasje ved takluke i korridor i nr. 16, er nå er reparert. Problem med LED utelys virker også å være løst.

Behov for fasadevask og vask av oppmerksomhetsfeltene må vurderes og evt. gjennomføres.



Årsrapport 2024

Sameiet Lundekroken 14-18

org.nr. 914 716 217

**Brannslukkere:** I 2025 er det krav om service på alle brannslukkere i boligene. Dette er egentlig den enkelte beboers ansvar, men vi antar at det vil være fornuftig og lønnsomt å gjennomføre dette som en felles aksjon. Dette vil bli tatt opp på årsmøte.

Flexit anbefaler feiging av ventilasjonskanaler hvert 6år. Vi gjennomførte dette og spyling av avløp som en fellesaksjon i 2021. Dette er saker styret må ta opp i forbindelse med de aktuelle årsmøtene.

## Behovet for juridisk hjelp

Vi har fortsatt behov for juridisk bistand. Å lykkes i å få en balansert samarbeidsavtale med LK 19-34 går utrolig langsomt. Innsatsen er nødvendig med tanke på at alternativet var en fusjon hvor LK19-34 stilte urimelige krav, som umuliggjorde den planlagt fusjonen. LK19-34 omtaler dette som «Brexite» noe som er sterkt misvisende siden LK14-18 og LK 19-34 aldri har vært fusjonert.

Vi har benyttet advokat Jan-Erik Nielsen i advokatfirma Dalan. Hans erfaring og kunnskap om sameier har vært av uvurderlig betydning. Nielsen har nå blitt pensjonist og arbeidet med avtaler med LK19-34 og BS13As videreføre med hjelp av advokat Jørgen Borge fra samme firma.

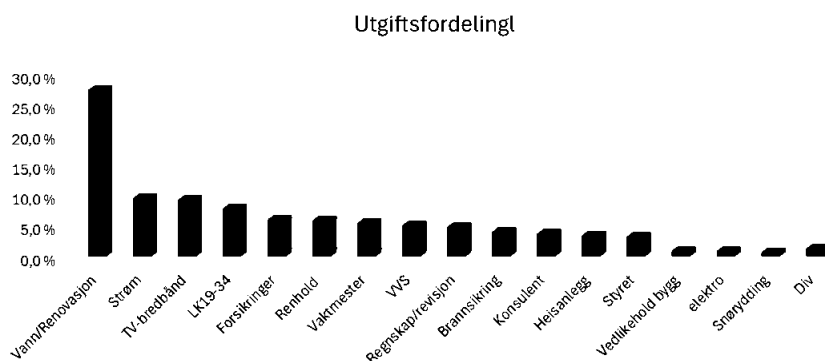
## Økonomi

LK19-34 har fortsatt med den uheldige praksis å fakturere LK14-18 løpende med et helt urimelig stort akontobeløp. Beløpet som kreves støttes ikke av dokumentasjon eller avtaler. De fleste kostnader for LK14-18 betales direkte fra oss til våre tjeneste-leverandører. Vi godkjenner derfor ikke KL19-34 akonto fakturaer, men betaler et akonto bidrag basert på LK19-34s budsjetter og årsregnskap. For 2024 var vårt a-kontobidrag på 240 000,- som etter vår vurdering vil være nær i balanse. Manglende informasjon gjør at vi fortsatt ikke har full oversikt over de reelle utgiftene som vi bærer en del av. Dette er en usikkerhet vi fortsatt må trekke med oss til vi får fullført en avtale. Posten «Kostnader Sameie» er en sekkepost for vår andel av utgiftene i forbindelse med garasje/lekeplasser. Nærmere informasjon vil bli gitt i forbindelse med årsmøtet..

I perioden 2014-2017 ble det vi betalte i felleskost direkte overført til LK19-34 konto og overskuddet på disse innbetalingene ble så bokført på LK19-34 vedlikeholdsfond. Det korrekte ville vært å tilbakeføre vår andel til LK14-18s egenkapital. På grunn av våre betydelige tilgodehavender i denne perioden, har vi fram til 2024 redusert vårt tilgodehavende (mellomregning) ved å betale et lavere akontobeløp. Vi har fortsatt et tilgodehavende på Lundekroken 19-34 vedlikeholdsfond. Med det vi nå betaler akonto for fellesutgiftene vil vårt tilgodehavende omtrent ligge på dette nivå. D.v.s som en buffer fram til enighet om en avtale er oppnådd.

Årsoppgjøret 2024.

Figur fordeling av felleskost 2024:





Årsrapport 2024

Sameiet Lundekroken 14-18

org.nr. 914 716 217

## Regnskap:

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

## Utbetalinger:

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

## ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83375888. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller epost [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

## Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Overskuddet ble høyere enn budsjettet. Dette kommer blant annet av at strømprisene heldigvis ikke ble så høye som vi fryktet. Som vi varslet i 2024 ville vi få et budsjettunderskudd på drift og vedlikehold som følge av arbeider budsjettet og utført i 2023 utført ikke ble fakturert før i 2024.

Kommunale avgifter ble omtrent som forventet. Noe vi kan takke alle beboere for, siden det er tydelig at alle nå har et mer bevist forhold til vannforbruk. Dette er fortsatt viktig siden Asker stadig øker avgifter på vann og avløp med mer enn generell prisstigning.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var **kr 1 999 450**.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

## Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 402 000 til løpende vedlikehold.

Årsrapport 2024

Sameiet Lundekroken 14-18

org.nr. 914 716 217

## Kommunale avgifter

En av våre største utgiftsposter er vann og avløp hvor avgiftene har økt betydelig og nærmer seg 30% av felleskost. Denne posten kan den enkelte beboer påvirke ved å være oppmerksom på sitt eget vannforbruk. Unødvendig bruk av varmtvann øker også strømkostnadene.

## Energikostnader

Høye energipriser er den nye normalen. Vårt største enkeltforbruk på fellesstrømmen er varmtvann, deretter gulvvarme. Nær alt av belysning i fellesarealer er nå LED belysning.

## Lån

Sameiet Lundekroken 14-18 har ingen lån.

## Fellesskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Drift og Vedlikehold

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

Vedlikeholdsplaner, estimater for et vedlikeholdsfond.

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

## Regelmessig drift/vedlikehold

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

**Heisavtale:** Dette er en videreføring av den tidligere heisavtalen med Schindler.

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

**Varmepumpe/gulvvarmesystem VVS og Sprinkleranlegg:** Avtale med Andersen og Aksnes AS er forlenget. Denne dekker service av brønnvarmesystemet for produksjonen av varmtvannet og gulvvarmen, VVS-anlegg, kontroll av sprinkleranlegget.

Modifikasjon av gulvvarmesystemet med installasjon av en vakumavgasser gjør at lufting av systemet nå skjer automatisert i fyrrommet. Så langt tyder alt på at denne virker etter hensikten og har løst de problemene vi tidligere har hatt tidligere med luft i systemet.

Teknisk rom (210° sveip)



Sprinklerventiler

varmepumpe

El tavle

Varmefordeling husene varmtvann

Vedlegg 3

24 av 38

Årsrapport 2024 rev\_0.1.pdf

7



Årsrapport 2024

Sameiet Lundekroken 14-18

org.nr. 914 716 217

**Brannslukkere i fellesområder:** Disse skal kontrolleres årlig. Vi benytter «Brann og Byggservice Zarandi» som er den samme godkjente person som utførte kontroll av boligapparatene i 2020, men da med et annet firmanavn. Dessverre omfatter hans godkjenning kun kontroll, men ikke den service som vi må ha på alle boligapparatene i 2025. Det kan uansett være at det er rimeligere å skifte apparatene hvert ca. 10 år enn å utføre en 10 års service. Dette er noe vi kommer tilbake i forbindelse med årsmøtet i 2025.

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

**Vaktmester/gartnertjenesten:** Avtalen med Ajour Eiendomsdrift om vaktmestertjenester og gartnertjenester ble videreført i 2024. Imidlertid klarte ikke Ajour å løse sine interne bemanningsproblemer, og leverte ikke de tjenestene som var avtalt. Vi følte oss derfor nødt til å terminere avtalen på grunn av mangler, og har nå inngått en avtale med Borg forvaltning. Vi tror dette vil løse de problemene vi har hatt de par siste år med vaktmestertjenester og at det om kort tid vil «gå mer av seg selv» etter hvert som operatøren blir kjent med sameiet.

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

**Brannventilasjon:** Vedlikeholdskontrakt med leverandøren Bramo videreføres.

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

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

**Elektrisk strøm:** Ved avtale om levering av strøm benyttet vi oss av Obos rabatt for strøm fra fornybare kilder. Leverandør er Entelios. Strømforbruket på våre fellesanlegg i 2024 var på ca. 270 000kWh for av dette er ca. 254 000 kWh tappevann og gulvvarme, 14 000kWh er annet fellesforbruk. Gjennomsnittspris i perioden etter strømstøtte var ca. 1,1kr/kWh inkludert nettleie.

## Internkontroll/HMS

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

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

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

**Parkering:** Vi minner om at kun høyst nødvendig kjøring og stopp for å losse og laste tunge gjenstander kan godtas. Fører må være tilgjengelig. Gjesteparkering er i butikkgarasjen. Et parkeringsselskap er gitt anledning til å bøtelegge parkering på innsiden av vår bom. Styret regner med at alle innsere og støtter opp om at minst mulig motorisert ferdsel på innsiden av bommen gjør det tryggere for alle. At det aller meste av trafikken er til LK19-34 er ingen unnskyldning, de har de samme regler.

**Kildesortering, er lovbestemt i Norge.** Kildesortering er dessuten et lavterskel-miljøtiltak. Matrester skal i grønn pose og i dunker for matavfall. Plast papp/papir og drikkekartong skal til plast og papprommet, dessuten har vi nå fått dunker for glass og metall. Det blir også mye bedre plass i papprommet om pappkasser klemmes flate. Restavfall skal i en restavfallsdunk hvor det er plass. Er dunken overfylt trekker kråker og måker ut mat, som skulle vært i matavfall, og søppel. Dette resulterer i vond



Årsrapport 2024

Sameiet Lundekroken 14-18

org.nr. 914 716 217

lukt, og kan trekke til seg rotter og mus. Det gir mer arbeid for vaktmester og styre, og økte kostnader for alle.

Nytt av året er lovbestemt ombruk/gjenvinning av tekstiler. Dette gir i praksis ingen endringer for oss som bor i Asker kommune. Alle tekstiler skal som hovedregel fortsatt gis til tekstilinnsamlingsboksene som det finnes mange av i nærområdet. Dersom de er våte, mugne eller har maling- eller oljesøl, må de kastes i restavfallet.

## Felles med Lundekroken 19-34

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

## Garasje/ eierforhold

Vi har arbeidet med en løsning for garasje, med tinglysning av plasser. Dette er egentlig en sak mellom 55 seksjonseiere i LK14-18 og selger av boligene; Lundekroken Bolig AS. (Lundekroken bolig AS er nå Billingstadsletta 13AS (BS13)). Dette er uavhengig av en avtale med LK19-34. Løsningen er i prinsippet på plass. Det som gjenstår, er fortsatt at BS13, som er eier av seksjon 5 hvor plassene er tinglyst, i dag sender inn de nødvendige papirer til kommune og stat. Dette er noe de er forpliktet til, men så langt har somlet med å få gjort. Det har nå nylig oppstått en situasjon som tyder på at BS13 er motvillig i forbindelse med å oppfylle sine kontraktsforpliktelser og avtalen som ble inngått tidligere. Det er uklart hva dette betyr i praksis. Vi vil ta dette opp på et informasjonsmøte i forlengelse av årsmøtet, og håper vi da kan gi mer konkret informasjon.

## Lovgivning

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

Konflikten med LK19-34 er ikke løst, men vi har fortsatt håp om at det vil løse seg, selv om det har vist seg å være svært tidkrevende og vanskelig.

## Styrearbeidet.

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

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



## Sak 8

### Vedlegg 4

#### **Orientering om bakgrunnen for konflikt med Lundekroken 19-34.**

Dokumentasjon for alle årsmøter fra og med 2018 kan lastes ned fra Vibbo (Om sameiet).

Siden nær halvparten av boligene har skiftet eier ette 2018 følger her noe informasjon om bakgrunn, for at sameiene LK14-18 og LK 19-34, ikke er slått sammen.

Tekst fra salgsbrosjyre (hus 9, 10 og 11 er Lundekroken nr. 18,16 og 14:

*«Husene 9,10 og 11 blir varmet opp ved hjelp av vannbåren varme hentet fra egen brønnpark (jordvarme) Varmørørene vil bli lagt i gulvene, noe som gir en svært jevn og behagelig oppvarming. Fra jordvarmen vid det også være mulig å varme opp forbruksvann, som sammen med vannbåren gulvvarme, vil gi reduserte fyringskostnader.»*

Dette ble også understreket av eiendomsmekler på visninger.

Noen måneder etter at siste bolig ble solgt vedtok styret i LK19-34 å innføre en spesialavgift, i tillegg til felleskost, for oppvarming av våre hus. Avgiften, basert på styret i LK19-34 skjønn, ble regnet tilbake til dato for innflytting. Flere beboere, uavhengig av hverandre protesterte mot dette, men protestene ble blankt avvist av styret i LK19-34. Dette var våren 2017.

Argumentet fra styret i LK19-34 var at de syntes det var riktig at de som bor i LK14-18 skulle ha (minst) like store kostnader til oppvarming som om det var fyring med panelovner.

Det ble utover våren og høsten gjort flere forsøk på å få endret dette uten å lykkes. Først i løpet av denne prosessen ble det også klart for oss at LK14-18 var et eget sameie med org.nr.

Til et felles årsmøte i 2018 ble det så meldt inne en sak om dette. Deltagelsen fra LK14-18 var stor. Styret i LK19-34 gjorde det klart at vi uansett var i mindretall siden næring (Lk19-34 styreleder og BS13 representant i styre) til sammen hadde større brøk enn LK14-18 i et felles årsmøte. Deltagere fra LK14-18 så derfor ingen annen mulighet enn å forlate møte og kreve et eget årsmøte for LK14-18.

Innmeldt spørsmål om oppvarming som sak 7 i årsmøte LK19-34 f Siste avsnitt i saken: *«Ved kjøp av leilighetene blir omkostninger vurdert mot pris. Brønnvarmesystemet er kjøpt med leilighetene og noe Lundekroken 14-18 tar med seg inn i det nye sameiet.*



*Et slik gebyr som endrer reglene for beregning av husleie til ugunst for Lundekroken 14-18 endrer dermed forutsetningene for sammenslåing, slik den forelå ved kontrakts tidspunkt da sammenslåing ble godtatt.*

*Lundekroken 14-18 bør ikke gå inn i et sameie hvor hustypen med flertall (19-34) fritt velger å legge spesialavgifter på mindretalls gruppen. Sameiet Lundekroken 19-34 kan, ved på denne måten å endre forutsetningene som lå til grunn for sammenslåing forsinke/forhindre den planlagte sammenslåingen.»*

Årsmøte 2018 i LK19-34, som da ikke lenger var felles, endte da med at LK19-34 stemte i slik styret ønsket og endret med det forutsetningen for en sammenslåing.

Å entydig legge ansvaret for at det ikke ble en sammenslåing av sameiene på LK14-18 slik styret i LK19-34 gjør gir derfor ingen mening.

Det er heller ikke riktig at reguleringen forutsetter en sammenslåing av sameiene. På tidspunkt for reguleringsplan og tidsrommet boligene ble solgt var det heller ikke gitt at en slik sammenslåing var mulig. Det er derimot stilt noen krav til fellesområder, som lekeplasser og at garasje skulle være under bakken. Slike ting er ikke uvanlig å ha felles for flere sameier.

De fleste av disse fellesområdene befinner seg på LK19-34s eiendom (kjøre adkomst hos oss). Vi har forsøkt å bli enige om en balansert avtale om godtgjørelse for disse, uten å komme fram til en avtale som er så balansert at den kan anbefales for et årsmøtevedtak.

Siste utspill fra LK19-34 er skisse til avtale som i korthet går ut på at vi betaler godtgjørelse basert på vår eierbrøk i garasjen, dette kunne vært et godt utgangspunkt med støtte i eierseksjonsloven. Vi vurderte dette prinsippet i utgangspunkt som gunstig for LK19-34 og akseptabel for oss. Forstyrrende er det da at vi i form av oppslag i garasjen får vite at vi ikke får en eierbrøk i garasjen og at forhandlingene er avsluttet. Det siste skal visstnok ikke være tilfelle.

Vedlegg

## «Brexit» – praktiske konsekvenser av å stå «utenfor felleskapet» i Lundekroken - INFORMASJON

Lundekroken er planlagt, regulert, prosjektert, solgt, bygget og tenkt forvaltet som ett, felles boligkompleks. I mai 2018 valgte Sameiet Lundekroken 14-18 (LK 14-18) å tre ut av dette felleskapet med Sameiet Lundekroken 19-34 (LK 19-34) etter at alle eiendommene hadde blitt forvaltet som ett, felles sameie fra 2014/15 (kalt «Brexit»). Denne «Brexit-en» ble «ratifisert» på et ekstraordinært årsmøte i LK 14-18 høsten 2018. Løsrivelsen fra LK 19-34 avstedkommer flere praktiske utfordringer da mange fellesfunksjoner var tenkt å betjenes samtlige leiligheter i Lundekroken, herunder bl.a. parkeringskjeller, tekeareal, annet nødvendig uteareal og plast-/pappirrom.

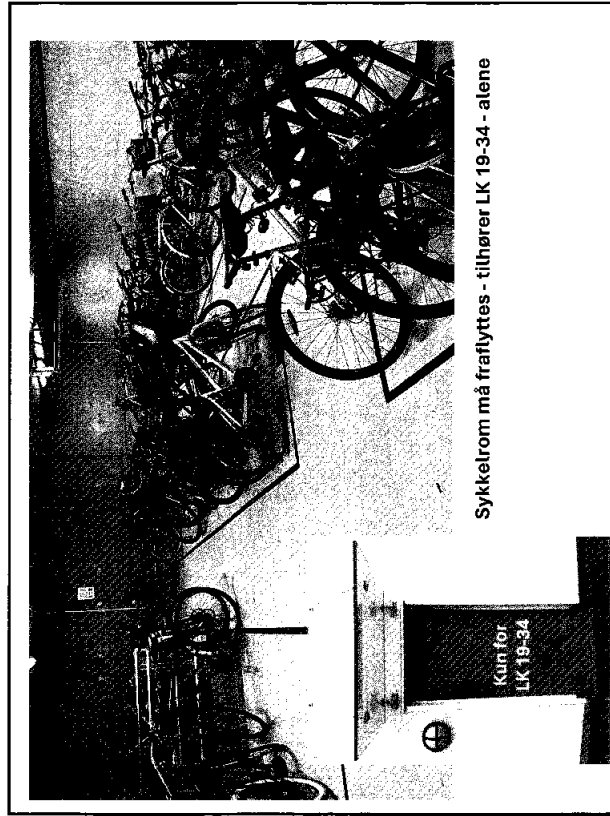
Gjennom flere år har det vært gjort forsøk på å få til en avtale på hvor mye LK 14-18 skal betale LK 19-34 for tilgang og bruk av nødvendige fellesfunksjoner (fra 2014 til d.d.) og hvordan dette skal reguleres, men forhandlingene er nå avsluttet. LK 19-34 er også av den oppfatning at LK 14-18 skylder et betydelig beløp for bruk av fellesfunksjoner fra 2014 til i dag.

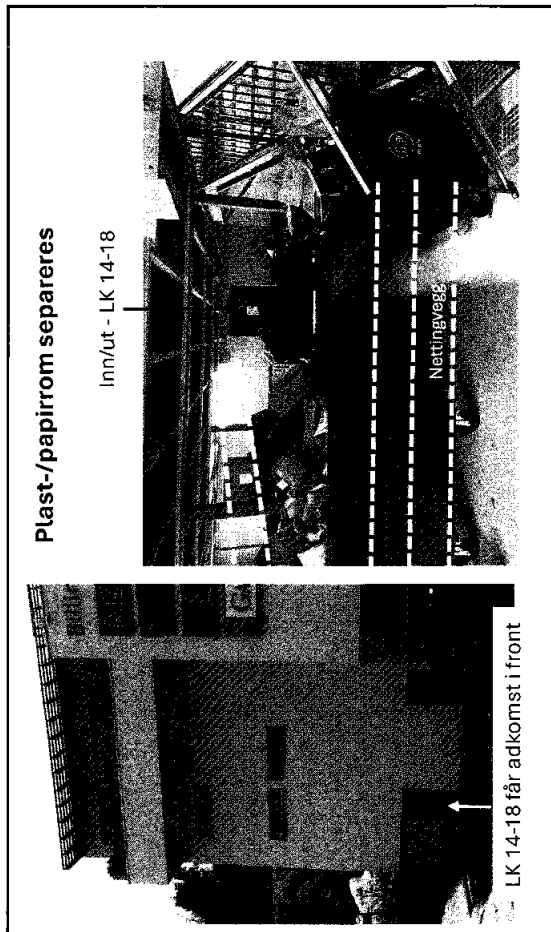
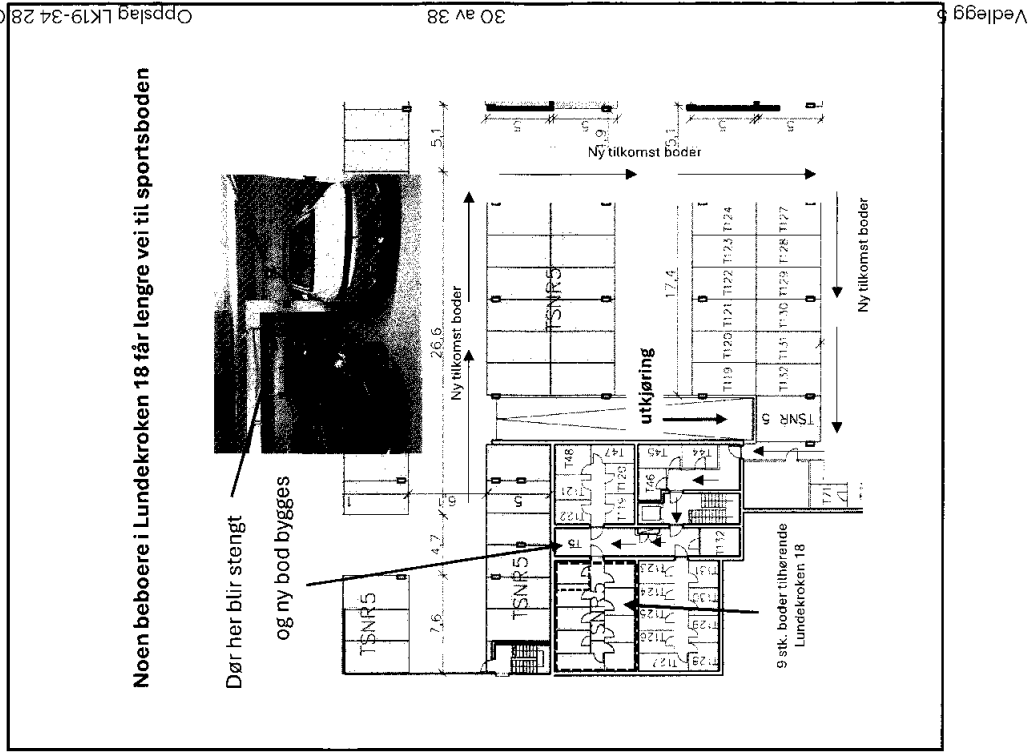
Manglende enighet om betaling for bruk av fellesfunksjoner (og utestående) innebærer at LK 19-34 nå vil iverksette ytterligere tiltak for å separere sameiene. For deg som beboere i LK 14-18 (Lundekroken nr. 14 – 18) vil dette by på noen praktiske endringer. Disse blir vist og kommentert med bilder og tekst under.

**At LK 14-18 selv valgte å stå utenfor LK 19-34 betyr at ødere av 57 parkeringsplasser og 15 sportsboder kun får tinglyst en evigvarende 1. prioritets bruksrett til disse.**

**Dette i motsetning til øvrige beboere i Lundekroken, som har grunnbokshjemmel til både parkeringsplass og bod (som tilleggsdel til hoveddel/leiligheten).**

**Oppslag LK19-34 28.04.2025.pdf**







## Sak 11 Vedlegg Garasje reseksjonering

Klipp fra kontrakten med første kjøper av seksjonen:

Garasje

### 1. Beskrivelse av kontraktsubjektet

1.1 Partene har inngått avtale om kjøp av ny eierseksjon,

Leilighet nr.            i Bygg nr.        på

**Gnr. 39, bnr. 2022 – snr. 22 i Asker kommune.**

**Adresse:**  
Lundekroken    - leilighet            1396 Billingstad

Kjøpesummen inkluderer 1-en-parkeringsplass i lukket fellesgarasje og 1-en-sportsbod.

Garasjeplass og boder er tinglyst som tilleggsareal til seksjonen.

Ovennevnte kontraktsubjekt benevnes i fortsettelsen som "Boligen".

Hver seksjon består av en sameieandel i henhold til oppdelingsbegjæring. Det tilligger videre felles bruksrett til sameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

Eiendommen vil bli søkt sammenføyd med Gnr 32 Bnr 35 ( Lundekroken sameie ) Kjøper kan ikke motsette seg dette og samtykker i alle forhold som følger herav.

Ifølge prislistene for salgstrinn 6 (LK18) og 7 (LK14 og 16) var en forpliktet til å kjøpe én garasjeplass og hadde mulighet for kjøp av ekstra biloppstillingsplasser etter nærmere avtale. Prisen for garasjeplassen var 240 000,-

Styret er kjent med at kjøpere av seksjonene, med grunnlag i kjøpekontrakten, la til grunn at garasjeplass/bod var tinglyst på seksjonen de kjøpte. Noen kjøpere, som ønsket en annen parkeringsplass enn den som fulgte med seksjonen, skal også ha fått opplyst at plassen de var tildelt var tinglyst på vedkommende seksjon og derfor ikke kunne endres.

I ettertid har det viste det seg at 57 garasjeplasser og 15 boder som ligger på naboeiendommen gnr. 32 bnr. 35 likevel ikke var tinglyst på seksjonen, men fortsatt er tinglyst på seksjon 5 eid av selskapet som solgte disse seksjonene, Lundekroken Bolig AS (LBAS), nå Billingstad 13AS (BS13).

Eiendomsmegler har muntlig opplyst at han var av den oppfatning at valgte løsning var at LK14-18 plasser var skilt ut som en egen næringsseksjon og derfra tilordnet den enkelte. Alternativet hadde vært, i påvente av en sammenslåing av eiendommene, at hver enkelt seksjonseier hadde bruksrett på sin plass, for deretter å gjøre plassen til en tilleggsdel. Ingen av disse løsningene hadde selger (LBAS) benyttet.

Da kontrakt ble utarbeidet var det ikke gitt at sammenføring var mulig, og heller ikke søkt om 4 år etter de første kontraktene.

Forholde med at plassene ikke var tinglyst på seksjonen gjorde LBAS oppmerksom på i brev 11. april 2019 (d.v.s 4 år etter at det i kontrakten står de er tinglyst):



Styret i Sameiet Lundekroken 14-18

Billingstad, 11. april 2019

## PARKERINGSPLASS OG BOD

Som utbygger/selger av boliger i Lundekroken vil vi informere at vi ikke, i alle fall ikke per nå, kan besørge at parkeringsplasser og boder (beliggende på eiendommen til nabosameiet) formelt blir en del av de respektive seksjoner i Deres sameie, med de juridiske «lyter» som det representerer.

Grunnen til at seksjonseiere i Deres sameie ikke kan «få skjøte» på de respektive garasjeplasser/boder som brukes/disponeres, er at eierskapet til de aktuelle garasjeplasser/boder p.t. inngår i en seksjon i nabosameiet. Sagt på en annen måte, så betyr dette at de aktuelle seksjonseiere ikke kan få parkeringsplassen/boden som såkalt tilleggsdel i sin leilighet (bruksenhet) så lenge disse ligger på eiendommen til et annet sameie. Ved en sammenslåing av sameiene ville de aktuelle garasjeplasser/boder samtidig, gjennom reseksjonering, blitt del av de aktuelle seksjoner som inngår i Deres sameie – det ville altså løst problemet fullt ut.

Slik situasjonen er nå har seksjonseiere i Deres sameie ikke såkalt rettsvern for aktuell parkeringsplass/bod. Seksjonseiers bank vil derfor heller ikke kunne ha pant i aktuell parkeringsplass/bod.

Som utbygger har vi i hele utbyggingsprosessen forutsatt, og dessuten også tatt forbehold i kjøpekontraktene, at de to eierseksjonssameiene i Lundekroken skulle slås sammen. Deres sameie var kun ment som en midlertidig juridisk enhet. Det er flere gode grunner til at utbygger har forutsatt dette «hele veien», både praktiske, tekniske og driftsøkonomiske grunner.

Vi beklager at det er seksjonseiere i Deres sameie som ikke vil medvirke til slik sammenslåing av sameiene, slik de plikter etter kjøpekontrakten, med den følge at vi ikke kan få levert «hjemmel» til parkeringsplassen/sportsboden.

Det finnes måter her for å avbøte de juridiske «lyter» det representerer at parkeringsplasser og boder ikke formelt er en del av de respektive seksjoner. Slike avbøtende «tiltak» er imidlertid, uansett, ikke fullgode alternativer. Som utbygger/selger er det for øvrig heller ikke aktuelt å bidra til noen slike avbøtende «tiltak» før sammenslåingsspørsmålet er endelig avklart. Slik avklaring vil eventuelt kunne skje ved at det kontraktsmessige samtykket (til å medvirke til slik sammenslåing) blir bragt inn i rettsapparatet.

Vi har ønsket sterkt å bidra til en slik sammenslåing som nevnt. Det er med andre ord ikke oss det står på for å få det formelle på plass her. Vi kan ikke annet enn å beklage den faktiske formelle status.

Med vennlig hilsen  
for Lundekroken Bolig AS

  
Asbjørn M. Johansen

Hvordan dette skulle løses ble diskutert på møte 27.2.2020 hvor det var enighet om at dette var den enkleste og mest praktiske ordningen var løsningen med seksjon eid et realsameie.

Dette ble bekreftet av LBAS på epost 28.02.2020.



**Fra:** Asbjørn Johansen  
**Sendt:** fredag 28. februar 2020 kl. 11.23  
**Til:** Jan-Erik Nielsen  
**Kopi:** Øyvind Sletten (oeyvind.sletten@online.no); Anders Sletten; John Dawes  
**Emne:** SV: Krav om tilbakebetaling av tidligere innbetalt oppvarmingsgebyr

Hei,

Og takk for et konstruktivt møte i går.

Med bakgrunn i møtet, så tenkte jeg å følge opp punkter som vedrører Sameiet Lundekroken 14-18 og Lundekroken Bolig AS.

1. Jeg opprettholder (som nevnt i møtet i går) kravet om å få tilbakebetalt det innbetalte oppvarmingsgebyret. Kravet fremsatte jeg 20/12-2019, så dette bør tilbakebetales i løpet av kommende uke til konto 1644.30.55626. Om ikke det blir utbetalt innen neste uke så vil det påløpe forsinkelsesrente fra 1. februar 2020. Jeg anser at 40 dager er en rimelig tid å behandle kravet på. Dawes nevnte i møtet i går at Sameiet hadde et motkrav. Dette kravet må i så fall dokumenteres og være helt konkret. En henvisning til utomhusplan er ikke tilstrekkelig.
2. Lundekroken Bolig AS stiller seg positiv til at Sameiet Lundekroken 14-18 for tinglyst sine p-plasser over på egen seksjon. Arbeidene og kostnadene i denne forbindelse må Sameiet Lundekroken 14-18 selv sørge for og bekoste.

Med vennlig hilsen

Asbjørn Melheim Johansen  
Økonomi direktør/ CFO

**Conceptor AS**  
Mob: +47 92 04 35 39

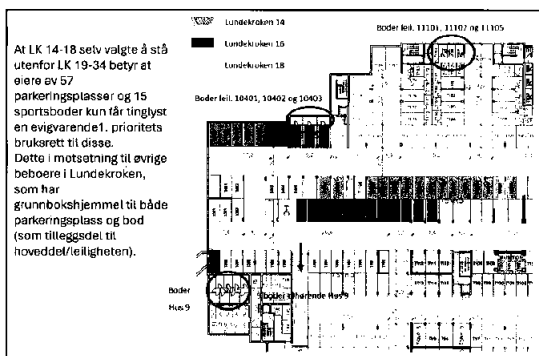
Pb. 167, 1376 Billingstad

E-mail: aj@conceptor.no

LK14-18 har bekostet og utført de nødvendige dokumentene for å begjære reseksjonering. Begjæringen må undertegnes av eier av seksjon 5.

Dokumentene, som ble produserte sammen med advokat Jan-Erik Nielsen, har ligget hos advokat Ø. Sletten, som bistår Billingstadsletta 13AS, fram til nå.

Nytt er et oppslag i garasjen i slutten av april 2025.



Her formidles at «eiere av 57 plasser og 15 sportsboder kun får tinglyst en evigvarende 1. prioritets bruksrett til disse.»

BS13 (Asbjørn Johansen) har bekreftet at dette er planen, men har ikke begrunnet hvorfor. Forholdet til LK19-34 er ikke relevant. Denne saken berører kun BS13 og 55 av våre seksjonseiere. Styret kan ikke se noen saklig sammenheng mellom påstanden «At LK14-18 selv valgte å stå utenfor LK 19-34 betyr...» og forpliktelsen eier av seksjon 5 har etter kjøpekontrakten inngått med seksjonseierne.

Vedlegg 6

33 av 38

Vedlegg Garasje reseksjonering.pdf



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 3.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 6.06.25

Selskapsnummer: 7986 Selskapsnavn: SAMEIET LUNDEKROKEN 14-18

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Styreleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Anne-Grethe Stenvik Nygård og Mariann Halvorsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Brannslukkere</b></p> <p>Styret foretar innkjøp av brannslukkere for alle boligene i sameiet og forskriftsmessig retur av de brukte.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



## Sak 6 Nedgravd løsning Papp, papir, drikkekartong og plast

Byggesak gjennomføres, og om godkjenning blir gitt, iverksettes tiltaket om det kommer innenfor rammen.

- For  
 Mot

## Sak 7 Skallsikring

Hvilket forslag stemmer du for?

- Skallsringen vi har i dag er lite tilfredsstillende. Nytt system må utredes og gjennomføres om kost ligger innenfor ramme som antydnet.  
 Dagens nøkkelsystem er godt nok

## Sak 8 Forhandlinger med Lundekroken 19-34

Dersom videre forhandlinger ikke fører fram til et forslag som kan anbefales i løpet av neste 6 måneder, gis styret mandat til å ikke gi gjensidig forlengelse av foreldelsesfristen, med den konsekvens at et eventuelt krav mot LK19-34 tapes.

- For  
 Mot

## Sak 9 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 90 000,-

- For  
 Mot



**Sak 10 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

John Arthur Dawes

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Karsten Pihl Halvorsen

Runa Marienborg

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Morten Bratberg

Roald Henriksen

**Sak 11 Beboermøte: Garasjeplasser i Sameiet Lundekroken 19-34 (LK19-34)**

Informasjonen er tatt til etterretning

For

Mot



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.