

STYRETS ÅRSMELDING FOR 2021

Organisering

Sameiet Lundekroken 19-34 består av 194 bolig- og 4 næringsseksjoner. To av næringsseksjonene (butikkene og en del parkering i Rema-garasjen) eies av Ragde Eiendom AS, som selv ivaretar forvaltningen. De øvrige to næringsseksjonene eies av Billingstadsletta 13 AS (nabobygget i vest), og forvaltes av eier selv.

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

Helt siden planene for Lundekroken startet i 2001/02 var det meningen at de 61 boligseksjonene og 1 næringsseksjon (HC-plassen) i husene 9, 10 og 11 (Lundekroken 14, 16 og 18) skulle være en del av boligkomplekset i Lundekroken. Disse 61 boligseksjonene, som utgjør Sameiet Lundekroken 14-18, ligger på et eget gårds- og bruksnummer (skilt ut fra naboeiendommen 39/9). Fra perioden 2014 (første innflytting i Hus 9) til sommeren 2018 ble sameiet Lundekroken 14-18 forvaltet sammen med Sameiet Lundekroken 19-34. Denne felles forvaltningen ble det opplyst om i tidligere, felles årsberetninger (2014-17) og på tilhørende, felles årsmøter. Ingen seksjonseiere hadde nevneverdige innvendinger til den driften styret i Sameiet Lundekroken 19-34 ivaretok, ei heller fra beboere i Sameiet Lundekroken 14-18.

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

Basert på vedtaket i Sameiet Lundekroken 14-18, vedtok årsmøte i Sameiet Lundekroken 19-34 i juni 2019 en «hard Brexite». Fra 2018 og frem til 1.1.2020 har vår forvaltning av Sameiet Lundekroken 14-18 blitt gradvis trappet ned, i tråd med nevnte årsmøtevedtak. Pr. 1.1.2020 var de aller fleste av våre felles driftsavtaler med Sameiet Lundekroken 14-18 sagt opp. Tidligere felles brannvarslingsanlegg (110 sentralen) ble splittet pr. 2020/21. I fbm. etableringen av nye AMS målere vinteren 2021 fikk også sameiene hver sine nye hovedmålere (for felles strøm) slik at en begrenset mengde strøm nå skal fordeles mellom sameiene (primært garasjen, med tilhørende installasjoner). Fortsatt gjenstår noen få fellesfunksjoner da disse er mer utfordrende å splitte/avvikle. Dette gjelder bl.a. fellesfunksjoner som hovedtavlerom (der sameiene har sine respektive strøminntak og hovedmålere nevnt over), vanninntak/sprinklersentral, tv/data inntak/rom og felles underjordisk garasje med tilhørende adkomst. Nevnte fellesfunksjonene måtte naturlig nok etableres og plasseres i de første byggetrinnene ved innflyttingen 2008/09.

I og med at nevnte fellesfunksjoner er vanskelige å splitte/flytte har styret i 2020 og 2021 jobbet med å etablere avtaler som sikrer våre interesser mht. drift, vedlikehold, risiko og administrasjon. Det vil også være vårt sameie som vil ha regien på den driften og det vedlikeholdet som er nødvendig all den tid vi eier disse arealene og er det klart største sameiet. Lundekroken 14-18 må da innordne seg de beslutninger som blir fattet samt betale sin forholdsmessige andel av kostnadene.

Utestående Sameiet Lundekroken 14-18

For å dekke inn Sameiet Lundekroken 14-18 sin andel av løpende, felles driftsutgiftene, fremtidige vedlikeholdskostnader og 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). Fra 2019 har Sameiet Lundekroken 14-18 selv overtatt driftsansvaret for flere og flere av fellesfunksjonene i egne bygg og har naturlig nok betalt mindre og mindre til vårt sameie for de gjenværende fellestjenestene. Pr. 2022 er det som nevnt kun fellestjenester som vanskelig lar seg splitte som Sameiet Lundekroken 14-18 skal betale for.

Sameiet Lundekroken 14-18 har heller ikke i 2021 betalt våre fakturaer fullt ut. Fra 2018 til 2020 har Sameiet Lundekroken 14-18 betalt mye mindre i felleskostnader til Sameiet Lundekroken 19-34 enn hva de faktisk har fått levert av fellestjenester. Begrunnelsen for å ikke betale har ifølge dem vært at de mener å ha penger til gode i Sameiet Lundekroken 19-34 (motregner), bl.a. gjennom en andel av økningen i vedlikeholdsfondet fra 2015 og et «ulovlig» innkrevd oppvarmingsgebyr som bare angikk deres tre bygg. Fra 2020 til 2021 har Sameiet Lundekroken 14-18 delbetalt våre fakturaer. Begrunnelse her er at summene i følge dem er for høye i fht. faktisk leveranse, noe Sameiet Lundekroken 19-34 er uenig i. Totalt utestående overfor Sameiet Lundekroken 14-18 var ved årsskiftet 2021 **kr 3.348.211,-**.

Mulig tvist / forhandlinger

Sameiet Lundekroken 19-34 varslet i 2019 søkmål mot Sameiet Lundekroken 14-18 for å få innbetalt utestående felleskostnader for alle tjenestene de har mottatt, men ikke betalt for. Det er pr. 2021/22 ikke tatt ut søksmål da partene over tid har forsøkt å komme frem til en avtale som regulerer rettigheter og plikter vedrørende gjenværende fellesfunksjoner, herunder betaling for disse. Dersom en slik avtale oppnås, skal også utestående fordringer gjennomgås og omforent beløp skal gjøres opp.

En evt. rettslig tvist vil 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. I dette ligger også at domstolene evt. må hjelpe partene å finne en korrekt betaling av fellestjenester og et administrasjonspåslag for disse fellestjenestene Sameiet Lundekroken 14-18 er helt avhengig av å få levert av Sameiet Lundekroken 19-34 («vertskommunen»).

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. Styret vil på årsmøte 2022 informere om status i forhandlingene.

Årsregnskap 2021

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskapet og balanse med tilhørende noter et tilfredsstillende uttrykk for resultatet i 2021 og den økonomiske stillingen ved årsskiftet. Årets overskudd stort **kr 813.581,-** blir tillagt egenkapitalen (vedlikeholdsfondet), som ved årsskiftet utgjorde **kr 8.687.310,-**. Det nevnes her at Sameiet Lundekroken 14-18 hevder å ha en andel av dette vedlikeholdsfondet for perioden 2015-19 (Brexit), men denne evt. andelen er ikke kvantifisert og må antagelig avgjøres av domstolene, jf. orientering over. Styret har også i 2021 valgt å ikke avsette for en slik «antatt» andel i regnskapet.

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

Sameiet har i hht. eierseksjonsloven og tilhørende vedtekter legalpant i hver eierseksjon for et beløp inntil 2 G (Grunnbeløpet i folketrygden). Pr. mai 2022 tilsvarer dette kr 222.954,-.

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

Kort om enkelte utgiftsposter til regnskapet for 2021

Strømutgiftene har, som de fleste har merket, steget voldsomt i 2021, og fortsatt er det høye strømpriser i 2022. Varmt vann er en vesentlig strømutgift i Lundekroken, og styret henstiller om at alle er bevisst på dette når det dusjes. Kun noe mindre forbruk av varmtvann hos den enkelte vil for fellesskapet utgjøre en betydelig besparelse.

Vann og avløp er også en stor utgiftspost i sameiet. I 2020 la «nye» Asker om gebyrsatsene, og den store avgiftsøkningen fra 2020 er delvis videreført også i 2021.

Med bakgrunn i de høye gebyrene for vann/avløp henstiller styret alle beboere om å ha et bevisst forhold til forbruk av vann. En liten reduksjon av vannforbruket hos den enkelte (f.eks. dusj) vil utgjøre en ikke ubetydelig besparelse for fellesskapet.

Alle lekkasjer, eksempelvis toaletter som står og renner, må snarest utbedres av kyndig personell - evt. at toalettet byttes.

Renovasjonsavgiftene i Asker kommune har økt merkbart i 2020 og fortsatt økningen i 2021.

Styret har over noen år fått skiftet til LED-armaturer i hele garasjen og i ganger/korridorer i Bygg 5 og 7. Det gir bedre lys, mindre strømforbruk samt at LED-lampene har en levetid som er mye lengre enn tidligere armaturer med lysstoffrør. Alle eldre armaturer som nå byttes, blir byttet til LED.

Andel elbiler i Lundekroken er økende, og pr. april 2022 var det montert opp mot 90 ladestasjoner. Dette tilsier en andel på ca. 30 %.

Styret har fra 2022 inngått en avtale med Ohmia Charging for håndtering av alt rundt elbillading. Det er styrets vurdering at et stadig økende behov for privat elbillading bør ivaretas av profesjonelle aktører, og ikke av sameiets styre/beboer(e). Avtalen med Ohmia medfører også at styret m.fl. får frigjort tid til andre viktige oppgaver i vårt sameie.

I avtalen ligger at Ohmia vil overføre strømabonnementet for ladestrøm fra Sameiet Lundekroken 19-34 til seg og elbileiere vil heretter betale for denne strømmen gjennom månedsabonnementet – ikke som tidligere ved avregning i regi av styret. I tillegg vil Ohmia overta ansvaret for alt vedlikehold av felles infrastruktur (vedtatt bestilt og montert på årsmøtet i 2017), vedlikehold/oppgradering av alle ladestasjonene, samt håndtere all arbeidet ved montering av nye ladestasjoner.

Nye ladestasjoner vil heretter ikke kost ca. 25.000,- men inngå i månedsabonnementet som den enkelte tegner med Ohmia Charging. Beboere som tidligere har investert ca. 25.000,- i ladestasjon vil i 2022 få dette beløpet refundert (likt med de som bestiller ny ladestasjon i 2022 og tegner ladeabonnementet).

Styret viser for øvrig til utsendt informasjon rundt overgangen til Ohmia Charging.

Drift og vedlikehold i 2021

Styret jobber løpende med å holde sameiets utearealer på et godt nivå, men ser at dette krever tett oppfølging slik at disse fremstår slik beboerne forventer. Utearealene er også viktige mht. hvordan Lundekroken ønsker å presentere seg overfor gjester og omgivelser. Utearealene ble ikke helt som forventet i 2020 og 2021 og samarbeidet med anleggsgartnerfirma ble avsluttet i 2021. Styret har tro på at det nye anleggsgartnerfirmaet vil heve kvaliteten i 2022 og dermed innfri ambisjonene styret har for felles uteområder.

Med bakgrunn i Covid 19 har det ikke vært iverksatt større vedlikeholdsoppgaver i 2021, men styret har allerede iverksatt noen vedlikeholdsoppgaver i 2022.

Tradisjonen tro ble det også i 2021 satt ut container slik at sameiets innbyggere kan få ryddet og kastet ting uten selv å måtte kjøre til kommunens avfallsstasjoner.

Vask av garasjen ble gjennomført i 2021. Vask av parkeringsgarasjen fordrer et samarbeid mellom vaktmester og beboere for å få et best mulig resultat. Erfaringen er at dette samspillet fungerer bra, og beboerne er i det store og hele flinke til å følge vaktmester og styrets «kjøreregler».

Sameiets 10-årig («all in») driftsavtale med Reber Schindler fungerer utmerket for heisene i husene 4-8. Også i 2021 har det vært tilnærmet null funksjonsfeil på heisene, og det er all grunn til å anta at Reber Schindler sjekker heisene «litt ekstra nøye» slik at de unngår unødvendige utrykninger eller vedlikehold, som i så fall blir å bekoste av dem. Heisene fra Kone i Hus 1, 2 og 3 har også vært stabile i 2021. For sameiets styre er det en vesentlig oppgave å sikre at alle beboere trygt kan forflytte seg mellom etasjene ute å måtte benytte trapper.

Sameiet har tidligere vedtatt å innføre kontrollavgift ved ureglementert parkering på sameiets uteområder. Fortsatt er det litt for mange beboere/gjester/håndverkere som ikke respekterer parkeringsforbudet. Styret vil derfor fortsette oppfølgingen rundt ureglementert parkering slik at ulovlighetene reduseres til et absolutt minimum. En uheldig bieffekt av ureglementert parkering er at søppelbilen kan returnere uten å ha tømt våre søppelbeholdere. Dette er både udelikat og kan påføre sameiet ekstra kostnader i form av ekstratømming. Styret håper derfor at sameiets beboere sammen kan bidra til å redusere bilbruken på utearealene slik at alle trygt kan oppholde seg på sameiets felles- og lekearealer - og at søpla alltid blir tømt i hht. kommunens tømmekalender.

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

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

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

Lundekroken har over mange år hatt 10 kameraer i hhv. garasjen og ved enkelte av nedgangene til garasjen. Det er styrets vurdering at kameraovervåkning er nødvendig i sameiets bod- og garasjearealer da dette er preventivt mht. innbrudd og annen uheldig adferd. Ut over den rent preventive effekten benyttes kameraene også til å sjekke evt. påkjørsler av garasjeporter. Dermed blir

skadene raskt «oppklart» og kostnadene belastet den uheldige. Alternativet ville vært at dette ble fordelt over felleskostregnskapet.

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

Styret

Situasjonen har også i 2021/22 vært utfordrende på flere måter. Styret har hatt 2 digitale styremøter, men løpende kommunisert pr. e-post der dette har vært praktisk og nødvendig. Dette anses å ha vært tilstrekkelig til å ivareta de oppgaver styret er satt til å utføre eller følge opp. I tillegg har styret hatt møte med Lundekroken 14-18 angående forhandlinger rundt «Brexit».

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

Styret har også løpende fulgt opp renhold og servicefirmaer slik at disse funksjonene blir ivaretatt til det beste for felleskapet. Fra 2021 byttet sameiet vaktmesterselskap, og erfaringen så langt er gode. Styrets leder har løpende dialog med vaktmester slik at innmeldte oppgaver blir ivaretatt/utbedret og avtalte vaktmestertjenester utført.

Sameiets styre, herunder også utbyggers representant(er), har siden oppstarten i 2008 ivaretatt sameiets ansvar og oppgaver uten styrehonorar. På årsmøte 2017 ble det vedtatt at styret skulle godtgjøres for sitt arbeid, dog slik at styrets leder ikke har mottar honorar. Til årsmøtene i 2020 og 2021 fremla styret et forslag om en samlet ramme for styrehonorar stor kr 190.000,- (ikke honorar til styreleder). Disse forslagene ble enstemmig vedtatt.

Styrehonorar for 2021/22 vil bli fremlagt og evt. vedtatt på årsmøtet 2022.

Informasjon og dialog

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

Styrets leder mottar mange e-poster fra beboere om løpende feil/mangler. Disse blir som blir ekspedert videre for snarlig oppfølging/utbedring. Styret takker alle for at de bidrar til å melde fra om feil/mangler slik at sameiet fremstår som best mulig, både teknisk og visuelt og oppfordrer flere til å melde fra om noe ikke fungerer.

Sameiet har en egen nettside – www.lundekroken.no – og styret henstiller beboere om å søke informasjon der dersom man skulle lure på noe. Styret ser at nettsiden kunne blitt oppgradert og fornyet, men styret har ikke prioritert tid og penger på dette. Dersom noen i Lundekroken kan bidra til en bedre og mer aktuell nettside, ville styret satt stor pris på det.

Offentlige krav og lovgivning

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

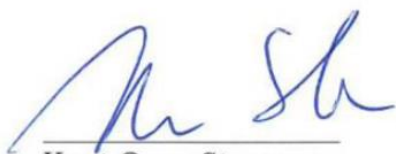
Etter styrets oppfatning har sameiets virksomhet ingen negativ innvirkning på det ytre miljø, og det foreligger ikke pålegg eller krav fra myndighetene om spesielle miljøtiltak.

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


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

Oslo/Asker, den 8. juni 2022

I styret for Sameiet Lundekroken 19 – 34



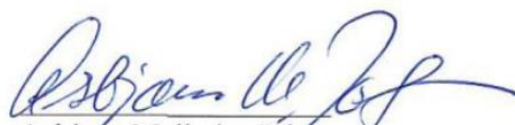
Knut-Omar Storsveen
Styremedlem



Mette Bøhring
Styremedlem



Ralph Norèn
Styremedlem



Asbjørn Melheim Johansen
Styremedlem



Anders Sletten
Styrets leder